

Dự thảo LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi) (phần III)

Dự thảo lần 4 tháng 9/2013

(Phần in nghiêng là các sửa đổi, bổ sung)

LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi)

(tiếp theo & hết)

....

Mục 2

PHÁ DỠ, CẢI TẠO XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 112. Các trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều mới)

1. Nhà chung cư nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có chức năng kiểm định xây dựng cần phải phá dỡ để đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

2. Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Nhà chung cư có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường sống không bảo đảm điều kiện tối thiểu theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà chung cư hết thời hạn được sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật này.

5. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này nhưng có từ 2/3 tổng số các chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư đó nhất trí phá dỡ để xây dựng lại.

Điều 113. Xây dựng kế hoạch phá dỡ để cải tạo , xây dựng lại nhà chung cư (Điều mới)

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại phải tổ chức rà soát, thống kê và đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn.

2. Nội dung kế hoạch để cải tạo, phá dỡ xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Khái quát hiện trạng về nhà chung cư trên địa bàn;

b) Xác định danh mục các nhà chung cư và các khu nhà ở cần phá dỡ để xây dựng lại; các nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng các công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

c) Phương án tái định cư (bao gồm trường hợp được tái định cư tại chỗ, trường hợp không được tái định cư tại chỗ; quỹ đất để xây dựng nhà ở tái định cư hoặc quỹ nhà ở để bố trí tái định cư; nhu cầu về diện tích nhà ở, số nhân khẩu cần tái định cư...);

d) Nguồn vốn và kế hoạch bố trí vốn để thực hiện (vốn ngân sách nhà nước, vốn của các thành phần kinh tế để xây dựng lại nhà chung cư);

đ) Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Thời gian, tiến độ thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

g) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng trong việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

h) Các nội dung khác có liên quan.

3. Nội dung, kế hoạch cải tạo, phá dỡ xây dựng lại nhà chung cư phải được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Điều 114. Yêu cầu đối với việc phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều mới)

1. Việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, kế hoạch phát triển khu vực đô thị và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt.

2. Trước khi thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức lấy ý kiến đóng góp của các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư trước khi phê duyệt. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án để bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ

thuật và hạ tầng xã hội. Nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại phải tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và chất lượng xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Mục 3 Chương 5 của Luật này.

Điều 115. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều mới)

Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo các hình thức sau đây:

1. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn ngân sách, vốn đầu tư phát triển nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 112 của Luật này.

2. Các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà ở chung cư để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 112 của Luật này.

Điều 116. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều mới)

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức BT thì thực hiện lựa chọn theo hình thức đấu thầu (nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư) hoặc chỉ định thầu (nếu chỉ có 1 nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư);

c) Trường hợp thực hiện theo hình thức doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cùng các chủ sở hữu nhà chung cư góp vốn để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư thì doanh nghiệp tham gia góp vốn được giao làm chủ đầu tư.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt. Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm di chuyển các hộ gia đình, cá nhân đến nơi ở

khác trước khi lựa chọn chủ đầu tư và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư.

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã được thành lập theo quy định của pháp luật;

b) Có chức năng kinh doanh bất động sản và có đủ vốn thuộc chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Có đủ năng lực để triển khai thực hiện dự án.

Điều 117. Nguyên tắc bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư (Điều mới)

1. Đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng các công trình khác theo quy hoạch được duyệt thì các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở bị phá dỡ được lựa chọn việc bố trí tái định cư theo một trong các hình thức sau đây:

a) Được ưu tiên mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương (nếu có);

b) Được bố trí nhà ở hoặc đất ở tái định cư theo quy định tại Mục 5 Chương 3 của Luật này và theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được thanh toán bằng tiền để tự lo chỗ ở theo quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

2. Đối với trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các hộ gia đình, cá nhân có nhà chung cư bị phá dỡ được bố trí nhà ở tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí tái định cư tại địa điểm khác theo một trong các hình thức quy định tại khoản 1 Điều này. Nếu hộ gia đình, cá nhân nhận nhà ở tái định cư tại địa điểm khác thì được bố trí tăng diện tích nhà ở tái định cư so với nhà ở cũ bị phá dỡ theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí tái định cư nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ. Nếu có sự chênh lệch về giá trị nhà ở được bồi thường giữa nhà ở cũ và nhà ở tái định cư thì hộ gia đình, cá nhân tái định cư phải thanh toán giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư dự án;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư và chủ đầu tư dự án nhà ở tái định cư.

3. Đối với trường hợp nhà ở bị phá dỡ do hết thời hạn được sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật này thì căn cứ vào nhu cầu của các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở bị phá dỡ để bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này nhưng không được bồi thường giá trị nhà ở cũ mà phải thanh toán giá trị nhà ở tái định cư theo giá do Nhà nước quy định cho chủ đầu tư dự án nhà ở tái định cư.

4. Đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 112 của Luật này thì các chủ sở hữu và doanh nghiệp tham gia góp vốn thỏa thuận phương án tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt trước khi thực hiện di dời, phá dỡ nhà chung cư.

5. Việc bố trí nhà ở tái định cư khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được xác định cụ thể trong phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Ngoài việc bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, hộ gia đình, cá nhân (bao gồm cả trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này) còn được hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

6. Trước khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải di chuyển các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở thuộc diện bị phá dỡ đi nơi khác theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được phê duyệt.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư phải bố trí chỗ ở tạm thời cho các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở bị phá dỡ hoặc thanh toán tiền để các hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở trong thời gian xây dựng lại nhà chung cư. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm điều kiện sinh hoạt tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân bị di chuyển;

7. Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư được bố trí nhà ở tạm thời hoặc bố trí nhà ở, đất ở tái định cư mà không chấp hành việc di chuyển ra khỏi nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế và tổ chức di dời để thực hiện phá dỡ nhà ở.

8. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Chương VII

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 118. Các hình thức giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở gồm các hình thức: mua bán, *chuyển nhượng hợp đồng mua bán*, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, *góp vốn*, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.

Điều 119. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Trong các giao dịch về mua bán, *cho thuê*, *cho thuê mua*, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, *góp vốn*, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ các trường hợp: tổ chức tặng cho nhà ở; chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc góp vốn bằng nhà ở; thế chấp, *chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai* theo quy định của Luật này.

Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo dự án thì nhà ở tham gia giao dịch phải có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 31 của Luật này.

b) Không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sở hữu;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác.

3. Trường hợp nhà ở thuê mua thì phải bảo đảm các quy định tại Mục 4 Chương 7 của Luật này.

Điều 120. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, *góp vốn*, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự. *Trường hợp bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải là chủ đầu tư hoặc bên mua nhà ở của chủ đầu tư*; đối với trường hợp *chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở* thì phải là người đã mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư;

b) Cá nhân phải có đủ năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở phải có chức năng kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh hoặc góp vốn bằng nhà ở;

2. Bên mua, thuê, thuê mua, nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được uỷ

quyền quản lý nhà ở là tổ chức , cá nhân và tùy thuộc vào từng loại đối tượng còn phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch; nếu là tổ chức trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài , người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam , phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

c) Nếu là tổ chức nước ngoài thì phải đang hoạt động tại Việt Nam và thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này.

Điều 121. Trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở

1. Các bên trực tiếp hoặc thông qua người đại diện thoả thuận lập hợp đồng mua bán , cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung như quy định tại Điều 122 của Luật này . Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.

2. Một trong các bên theo thoả thuận thực hiện nộp thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Bên mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đổi với nhà ở. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua , bên thuê mua , trừ trường hợp bên mua , bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện giải quyết các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, cho thuê mua, thừa kế nhà ở thì cũng đồng thời phải giải quyết việc chuyển quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 122. Nội dung của hợp đồng về nhà ở (Tách 1 phần của Điều 93 Luật hiện hành để hình thành Điều mới)

1. Hợp đồng về nhà ở do các bên thoả thuận và phải được lập thành văn bản, trong đó thể hiện các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ của các bên;

b) Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và diện tích đất ở gắn với nhà ở đó;

c) Giá cả giao dịch nhà ở (nếu có); trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định giá thì các bên phải thực hiện theo giá do Nhà nước quy định; trường hợp các bên có thỏa thuận đặt cọc để thực hiện giao dịch mua bán nhà ở thì mức đặt cọc không được vượt quá 5% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở.

d) Thời hạn và phương thức thanh toán. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì phải thanh toán tiền thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và theo quy định tại khoản 4 Điều 31 của Luật này;

đ) Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu là đầu tư xây dựng mới); thời hạn cho thuê, cho thuê mua, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

e) Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên;

g) Cam kết của các bên;

h) Các thỏa thuận khác;

i) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản;

k) Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).

2. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

Phương án 1: Không bắt buộc thực hiện công chứng, chứng thực các hợp đồng về nhà ở, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Phương án 2:

a) Đối với trường hợp bên bán, bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán, bên tặng cho, góp vốn bằng nhà ở là cá nhân thì thực hiện công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu là nhà ở tại đô thị và chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã nếu là nhà ở tại nông thôn;

b) Đối với các trường hợp: tổ chức tặng cho, bán, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, góp vốn bằng nhà ở; thế chấp nhà ở; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu công chứng, chứng thực.

3. Bộ Xây dựng quy định cụ thể nội dung và mẫu các hợp đồng về nhà ở quy định tại Điều này.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ Ở, CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 123. Giao dịch mua bán chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (Điều mới)

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng theo quy định tại Điều 121 của Luật này.

2. Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì bên mua nhà ở được quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu có nhu cầu.

Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản có các nội dung quy định tại Điều 122 của Luật này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thì được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đã mua nhà ở của chủ đầu tư.

Điều 124. Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở

Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thoả thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo giá do Nhà nước quy định.

Điều 125. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm hoặc trả dần do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp được bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này hoặc các bên có thoả thuận khác.

2. Sau khi bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

3. Bên mua nhà ở chỉ được thực hiện các giao dịch về nhà ở với người khác sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó, trừ trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 123 của Luật này.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ của bên mua

nhà ở và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi trả đủ tiền cho bên bán.

4. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thoả thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở.

Điều 126. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản. Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác có quyền làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung vắng mặt mà đã được Toà án tuyên bố mất tích thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

2. Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phần quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác. Trong trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 127. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác về thời hạn.

2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại mục 3 Chương 5 của Luật này.

Điều 128. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ

tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định mua trước nhà ở đó. Giá cả, điều kiện và thể thức thanh toán được thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3

CHO THUÊ NHÀ Ở

Điều 129. Giá thuê nhà ở

1. Giá thuê nhà ở do các bên thoả thuận. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định của Nhà nước.

2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng mà bên cho thuê nhà ở cải tạo nhà ở và được bên thuê nhà ở đồng ý thì bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thoả thuận; trong trường hợp không thoả thuận được thì bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 130. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc sở hữu của mình.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà ở.

Điều 131. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng.

2. Nhà ở cho thuê không còn.

3. Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.

4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.

6. Các trường hợp khác do các bên thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 132. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận;

c) Cố ý làm hư hỏng nhà ở cho thuê;

d) Sửa chữa, cải tạo, đổi nhà ở đang thuê hoặc cho người khác thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ở;

đ) Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.

2. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà ở khi nhà ở có hư hỏng nặng;

b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;

c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 3 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 133. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đã cùng ở với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 4

THUÊ MUA NHÀ Ở

Điều 134. Thủ tục thuê mua nhà ở

1. Việc thuê mua nhà ở phải thông qua hợp đồng theo quy định tại Điều 120 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội với người thuê mua.

2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng và người thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thoả thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở

1. Người thuê mua nhà ở không được chuyển nhượng quyền thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn thuê mua nhà ở. Trường hợp người thuê mua không còn nhu cầu thuê mua thì phải trả lại nhà ở đó cho bên thuê mua và được hoàn lại số tiền mà người thuê mua đã trả lần đầu theo thoả thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp nhà ở thuê mua bị thu hồi theo quy định tại Điều 136 của Luật này.

2. Bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở thuê mua theo quy định tại Điều 135 của Luật này.

3. Trường hợp người thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà người thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì người thừa kế hợp pháp đó được bên cho thuê

mua hoàn trả lại số tiền mà người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nhà nước ;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê mua với người khác .

Điều 136. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở thuê mua (Điều mới)

Bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở thuê mua và không phải hoàn trả lại số tiền mà người thuê mua đã nộp lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua khi có một trong các trường hợp sau đây:

- 1. Bên thuê mua tự ý chuyển nhượng hợp đồng thuê mua cho người khác;*
- 2. Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà ba tháng liên tục mà không có lý do chính đáng;*
- 3. Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo nhà ở thuê mua;*
- 4. Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;*
- 5. Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 3 Điều 135 của Luật này.*

Mục 5

TẶNG CHO NHÀ Ở

Điều 137. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác.

3. Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó .

Điều 138. Tặng cho nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc tặng cho nhà ở.

2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 6

ĐỔI NHÀ Ở

Điều 139. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

2. Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

Điều 140. Đổi nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc đổi nhà ở.

2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác

Điều 141. Thanh toán giá trị chênh lệch

Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 7

THỪA KẾ NHÀ Ở

Điều 142. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất

Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế.

Điều 143. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần

Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung

khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

Mục 8

THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 144. Điều kiện thế chấp nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.

Điều 145. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 146. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.

Trong trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 147. Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều mới)

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở được quyền thế chấp dự án phát triển nhà ở tại các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn thực hiện dự án phát triển nhà ở đó.

2. Cá nhân, tổ chức mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn thanh toán tiền mua nhà ở đó.

3. Điều kiện thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì bên thế chấp phải có dự án phát triển nhà ở, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã có Giấy chứng nhận hoặc đã có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp và dự án này chưa được thế chấp tại tổ chức tín dụng;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì bên thế chấp phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng (nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở) theo quy định của Luật này, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, có biên bản bàn giao nhà ở (trong trường hợp chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở) và nhà ở này chưa được thế chấp tại tổ chức tín dụng, không có khiếu kiện, tranh chấp;

4. Các bên được thỏa thuận chỉ thế chấp giá trị nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thế chấp cả giá trị quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đó;

5. Chính phủ hướng dẫn cụ thể quy định tại Điều này.

Điều 148. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thế chấp nhà ở

Việc thế chấp nhà ở được chấm dứt khi có một trong các trường hợp sau đây:

1. Khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp đã được thực hiện;
2. Khi việc thế chấp nhà ở được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
3. Khi nhà ở thế chấp đã được xử lý theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.
4. Theo thỏa thuận của các bên.

Điều 149. Xử lý nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý nhà ở thế chấp để thực hiện nghĩa vụ được thực hiện thông qua hình thức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Bên nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán nhà ở thế chấp sau khi trừ chi phí bảo quản, chi phí cho việc tổ chức bán đấu giá nhà ở.

2. Việc xử lý nhà ở thế chấp hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của pháp luật; trường hợp pháp luật không quy định thì việc xử lý được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên.

3. Thời điểm công nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên mua nhà ở thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 13 của Luật này.

Mục 9

GÓP VỐN BẰNG NHÀ Ở (MỤC MỚI)

Điều 150. Điều kiện góp vốn bằng nhà ở (Điều mới)

1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh hoặc để thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng theo quy định tại Điều 121 của Luật này.

2. Nhà ở đưa vào vốn góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 119 của Luật này.

3. Quyền sở hữu nhà ở góp vốn được chuyển cho bên nhận vốn góp kể từ khi hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực (trường hợp không bắt buộc phải công chứng, chứng thực thì kể từ khi bên nhận góp vốn được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó).

Điều 151. Góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung (Điều mới)

1. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cùng ký vào hợp đồng góp vốn hoặc có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn nhà ở.

Điều 152. Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê (Điều mới)

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở ít nhất là ba tháng.

2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với bên nhận góp vốn, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Mục 10

CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 153. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc sở hữu riêng. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

Điều 154. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết.

2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn.

3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.

4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải toả, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Theo thoả thuận của các bên.

Mục 11

ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 155. Nội dung, phạm vi uỷ quyền quản lý nhà ở

1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho một tổ chức, cá nhân thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong thời hạn được uỷ quyền. *Việc uỷ quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn (nhà ở đã được xây dựng xong).*

2. Nội dung và thời hạn uỷ quyền quản lý nhà ở do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền; nếu các bên không có thoả thuận về thời hạn uỷ quyền thì hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng uỷ quyền.

3. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Điều 156. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có phần sở hữu riêng được uỷ quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu riêng đó nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu khác.

2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc uỷ quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được uỷ quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.

Điều 157. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở

Hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng uỷ quyền hết hạn;
2. Nội dung uỷ quyền đã được thực hiện;
3. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 158 của Luật này;
4. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền quản lý nhà ở chết hoặc bị Toà án tuyên là đã chết;
5. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị Toà án tuyên mất năng lực hành vi dân sự;
6. Theo thoả thuận của hai bên.

Điều 158. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở

1. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở không phải báo trước cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải thanh toán cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở các chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở;

b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải thông báo cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.

2. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở (nếu có);

b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.

3. Bên uỷ quyền và bên được uỷ quyền quản lý nhà ở phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở.

Chương VIII

NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Mục 1

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

Điều 159. Đối tượng và điều kiện người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Tách 1 phần của Điều 126 Luật hiện hành)

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quốc tịch Việt Nam mà được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà không bị hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu. Việc sở hữu nhà ở được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

1. Mua, nhận, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
2. Mua, thuê mua nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
3. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới được phép chia lô bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Điều 160. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Tách 1 phần của Điều 129 Luật hiện hành để hình thành Điều mới)

1. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6 và khoản 9 Điều 14 của Luật này, chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn có các quyền sau đây:

a) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được sở hữu; được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở nhận chuyển nhượng trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới;

b) Bán, tặng cho, để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

c) Thế chấp nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng, chi

nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Được cho thuê nhà ở, uỷ quyền cho người khác quản lý nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình;

2. Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 15 của Luật này.

Mục 2

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 161. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 125 Luật hiện hành)

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua tại Việt Nam theo quy định của Luật này.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài không có chức năng kinh doanh bất động sản, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài) mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án bất động sản du lịch tại Việt Nam.

3. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

Điều 162. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Tách 1 phần từ Điều 125 Luật hiện hành)

1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo dự án tại Việt Nam thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư.

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại khoản 2 Điều 161 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp, trừ các tổ chức ngoại giao, các tổ chức phi Chính phủ đang hoạt động tại Việt Nam.

3. Cá nhân nước ngoài phải được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

Điều 163. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Tách 1 phần từ Điều 129 Luật hiện hành)

1. *Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo dự án tại Việt Nam thì được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật này. Trường hợp xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó mà Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư với thời hạn sở hữu theo thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư.*

2. *Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 161 của Luật này có các quyền sau đây:*

a) *Được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 70 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có thể được gia hạn thêm theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm được gia hạn;*

b) *Không được mua và sở hữu nhà ở xã hội mà chỉ được mua và sở hữu nhà ở thương mại với mức giá không thấp hơn mức giá do Chính phủ quy định theo từng khu vực và trong từng thời kỳ khác nhau;*

c) *Được sở hữu không hạn chế về số lượng nhà ở thương mại trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới, dự án bất động sản du lịch; nếu đối tượng này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại khu vực khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;*

d) *Bán, tặng cho nhà ở thuộc sở hữu của mình cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nhà ở;*

đ) *Để thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật về thừa kế của Việt Nam; trường hợp người nhận thừa kế không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì được hưởng giá trị của nhà ở đó;*

e) *Thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;*

g) *Được cho thuê nhà ở đã mua để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật Việt Nam không cấm;*

h) *Được uỷ quyền cho người khác quản lý nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình;*

i) *Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với*

đất và xác nhận những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;

k) Bảo trì, cải tạo nhà ở và sử dụng không gian của nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và các quy định của pháp luật Việt Nam;

l) Được bồi thường thiệt hại khi phải phá dỡ, giải toả theo quy định của pháp luật Việt Nam;

m) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;

n) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 164. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (tách 1 phần từ Điều 129 Luật hiện hành)

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài vào Việt Nam đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo dự án thì có trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 161 của Luật này có các nghĩa vụ sau đây:

a) Khi sử dụng nhà ở đã mua để cho thuê vào các mục đích mà pháp luật không cấm thì phải đăng ký với cơ quan quản lý nhà ở địa phương nơi có nhà ở để theo dõi, quản lý và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà theo quy định của pháp luật Việt Nam;

b) Thực hiện việc mua, bán, tặng cho, thừa kế, thế chấp, uỷ quyền quản lý nhà ở theo đúng quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;

c) Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật về nhà ở;

d) Quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam nhưng không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác;

đ) Thực hiện nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật Việt Nam khi mua bán, tặng cho, thế chấp, thừa kế nhà ở; khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xác nhận thay đổi về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở; về việc giải tỏa, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở; về trưng dụng, trưng mua, mua trước nhà ở;

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Mục 3

GIAO DỊCH THUÊ NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

Điều 165. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở tại Việt Nam

Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi vào Việt Nam hoạt động, sinh sống, làm việc, học tập thì được thuê nhà ở tại Việt Nam.

Điều 166. Điều kiện của nhà ở cho người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê

Nhà ở tại Việt Nam cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật ;
2. Bảo đảm chất lượng, an toàn cho người thuê;
3. Bảo đảm cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường phòng chống cháy nổ và các điều kiện thiết yếu khác;
4. Không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sở hữu, quyền sử dụng

Điều 167. Các quy định khác về cho thuê nhà ở

Nội dung quy định về cho thuê nhà ở (Chương VII) của Luật này cũng được áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thuê nhà ở tại Việt Nam.

Chương 9 (Chương mới)

HỆ THỐNG THÔNG TIN NHÀ Ở VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở

Điều 168. Hệ thống thông tin về nhà ở (Điều mới)

Hệ thống thông tin về nhà ở bao gồm:

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở;

2. Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng;

3. Cơ sở dữ liệu về nhà ở;

4. Tổ chức bộ máy vận hành hệ thống thông tin về nhà ở.

Điều 169. Cơ sở dữ liệu về nhà ở (Điều mới)

1. Cơ sở dữ liệu nhà ở phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương.

2. Cơ sở dữ liệu nhà ở bao gồm các nội dung sau đây:

a) Cơ sở dữ liệu về hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở;

b) Cơ sở dữ liệu về điều tra, thống kê các thông tin cơ bản về nhà ở, gồm: Cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân); cơ sở dữ liệu về quản lý, sử dụng nhà ở (các biến động trong quá trình sử dụng : mua bán, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở) và các dữ liệu khác liên quan về nhà ở.

3. Định kỳ 10 năm một lần, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với Tổng điều tra dân số trong cả nước. Giữa kỳ thống kê dân số và nhà ở quốc gia, Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức điều tra, thống kê điểm về nhà ở để làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về nhà ở.

4. Các chỉ tiêu thống kê cơ bản về nhà ở phải được đưa vào bộ chỉ tiêu thống kê chung của quốc gia.

5. Nội dung, cấu trúc và các tiêu chí xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng;

6. Nhà nước bố trí ngân sách để thực hiện điều tra, thống kê về nhà ở quy định tại Điều này.

Điều 170. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu nhà ở (Điều mới)

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được quản lý chặt chẽ, đảm bảo khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích; nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở;

2. Các thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cung cấp có giá trị pháp lý như hồ sơ dạng giấy.

3. Việc khai thác, sử dụng dữ liệu nhà ở phải đảm bảo đúng quy định; thực hiện thu phí đối với trường hợp cá nhân, tổ chức có nhu cầu khai thác dữ liệu nhà ở.

4. Các hành vi vi phạm về quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu nhà ở phải bị xử lý theo quy định pháp luật.

5. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý hệ thống dữ liệu về nhà ở của toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở (cấp tỉnh và cấp huyện) thực hiện quản lý hệ thống dữ liệu về nhà ở trên địa bàn.

6. Cơ quan được giao quản lý hệ thống dữ liệu về nhà ở quy định tại khoản 5 Điều này có trách nhiệm bố trí cán bộ, hoàn thiện tổ chức, bộ máy để thực hiện quản lý hệ thống dữ liệu về nhà ở.

7. Các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu thì được cung cấp dữ liệu về nhà ở.

Điều 171. Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở (Điều mới)

1. Nhà nước bố trí ngân sách cho việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông tin, hệ thống phần mềm và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở trong phạm vi cả nước. Nhà nước đầu tư vốn để nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ trong việc xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia; các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp cung cấp dữ liệu về nhà ở để Bộ Xây dựng cập nhật vào hệ thống thông tin nhà ở quốc gia.

3. Tại địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở của địa phương.

4. Chính phủ hướng dẫn cụ thể việc cấp ngân sách để xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở quy định tại Luật này.

Chương X

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 172. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở, quyết định các cơ chế đặc thù cho phát triển nhà ở và tổ chức thực hiện các văn bản, cơ chế này.

3. Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.
4. *Chấp thuận, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ, tạm dừng thực hiện dự án phát triển nhà ở.*
5. *Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý dự án phát triển nhà ở.*
6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống thông tin và quản lý , khai thác dữ liệu về nhà ở.
7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.
8. Đào tạo nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.
10. Thanh tra, kiểm tra giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 173. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều mới)

1. Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ 10 năm hoặc dài hơn để làm cơ sở cho việc nghiên cứu, hoạch định chính sách về nhà ở và làm căn cứ cho các địa phương xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của từng địa phương.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn. Trong quá trình triển khai thực hiện phải sơ kết đánh giá, rà soát, sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung kịp thời định hướng, chương trình đã đề ra cho phù hợp thực tế. Kết thúc kỳ thực hiện phải có tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện.

Điều 174. Ban hành và chỉ đạo thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở

1. Căn cứ vào Luật nhà ở, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình cụ thể về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, Chính phủ ban hành văn bản quy phạm pháp luật về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Bộ Xây dựng trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển, quản lý sử dụng nhà ở.

Căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và vùng kinh tế trọng điểm trong từng thời kỳ, Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ

xem xét ban hành các chính sách phát triển nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở; quyết định các cơ chế đặc thù trong việc phát triển, quản lý nhà ở và việc lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tại các vùng trọng điểm, các đặc khu kinh tế nhằm góp phần thúc đẩy khu vực phát triển, bảo đảm an sinh xã hội.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở và tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở trên địa bàn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm giám sát các hoạt động phát triển nhà ở của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn, chịu trách nhiệm trước Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn.

Điều 175. Thẩm quyền thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (Điều mới)

Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được quy định như sau:

1. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương, các tỉnh có đô thị loại I thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi chương trình, kế hoạch về Bộ Xây dựng để chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan thống nhất báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi triển khai thực hiện;

2. Đối với các tỉnh không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua thì phê duyệt và triển khai thực hiện;

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, thông qua chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí ngân sách của địa phương và giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì thực hiện việc điều tra, khảo sát, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương mình.

Điều 176. Chấp thuận đầu tư, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ, tạm dừng dự án phát triển nhà ở. (Điều mới)

1. Đối với dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thì trước khi lập, phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định sau đây chấp thuận đầu tư:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn trung ương thì phải trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Trường hợp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của địa phương thì phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án chấp thuận chủ trương đầu tư;

2. Đối với dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước hoặc vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thì trước khi lập, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất lớn theo quy định của Chính phủ hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì chủ đầu tư phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án kiểm tra và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì chủ đầu tư phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chấp thuận chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Trong trường hợp chủ đầu tư có đề nghị thay đổi nội dung của dự án khác với nội dung mà cơ quan có thẩm quyền đã chấp thuận đầu tư thì chủ đầu tư phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chấp thuận bổ sung trước khi phê duyệt điều chỉnh nội dung dự án.

4. Trường hợp do thay đổi về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước hoặc theo yêu cầu của Chính phủ thì Bộ Xây dựng quyết định điều chỉnh cơ cấu của dự án hoặc tạm dừng triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở tại các địa phương.

5. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư hoặc phê duyệt nhưng dự án không nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng, trong chương

trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì Bộ Xây dựng quyết định đình chỉ dự án đó.

6. Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm thực hiện quyết định điều chỉnh, tạm dừng hoặc đình chỉ dự án của cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều này.

7. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 177. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.

2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ và giảm chi phí xây dựng.

Điều 178. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản

1. Cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản của các cấp, các ngành phải tham dự lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản. Đối với các cá nhân, doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả các công trình nhà ở hỗn hợp) thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. Bộ Xây dựng quy định về kế hoạch, chương trình, nội dung đào tạo và phối hợp với các cơ quan liên quan, các địa phương tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cho đội ngũ cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở và các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều này.

Điều 179. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở

1. Tổ chức hoạt động dịch vụ công về nhà ở được thành lập để phục vụ nhu cầu của tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Bộ Xây dựng quy định các hoạt động dịch vụ công về nhà ở áp dụng thống nhất trong cả nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở và ban hành quy chế hoạt động của tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở trên địa bàn.

Điều 180. Quản lý nhà nước về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam (Điều mới)

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thống nhất quản lý việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm quản lý, thống kê số liệu về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên phạm vi cả nước.

3. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý sở hữu về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 181. Thanh tra thực hiện pháp luật về nhà ở

1. Thanh tra về nhà ở cấp trung ương chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở trên phạm vi cả nước.

2. Cơ quan thanh tra nhà ở tại địa phương chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở tại địa phương.

Điều 182. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

4. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở được thành lập từ trung ương tới cấp huyện. Tại cấp xã thì có các cán bộ giúp Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn phụ trách công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc thành lập, kiện toàn cơ cấu và mô hình tổ chức của cơ quan quản lý nhà ở từ trung ương đến cấp xã để bảo đảm thực hiện có hiệu quả việc phát triển và quản lý nhà ở theo quy định tại Luật này.

Chương XI

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Mục 1

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở

Điều 183. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hoà giải.

2. Các tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở do Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 184. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tố chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.

Mục 2

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 185. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở sai quy hoạch, không có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với giấy phép thì phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của pháp luật về nhà ở, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm hoặc có hành vi vi phạm khác làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng hợp pháp nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 186. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân

Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 177 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại.

Chương XII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 187. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày.....

2. Luật này thay thế Luật nhà ở năm 2005, Luật số 34/2009/QH 12 về sửa đổi, bổ sung Điều 121 Luật Đất đai và Điều 126 Luật Nhà ở và Nghị quyết số .../2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 188. Hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này./.