





TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 SO VỚI LUẬT NHÀ Ở NĂM 2014

CÔNG TY LUẬT TNHH ĐẤT LUẬT

 Thu Thiem Building, 40/1 Tran Nao St., An Khanh Ward, Thu Duc City, HCMC

 (028) 6260 7101

 datluat@dlf.vn

 <https://datluatlawfirm.com/>



DAT LUAT LAW FIRM

ThuThiemGroup Building

40/1 Tran Nao St., An Khanh Ward, Thu Duc City, HCMC

Tel.: (028) 6260 7101 - Fax: (028) 6260 7103

Email: datluat@dlf.vn - Web: www.datluatlawfirm.com



The Best Solutions For Investment Values

TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 SO VỚI LUẬT NHÀ Ở NĂM 2014

(Ngày 02/02/2024)

Nhằm hỗ trợ Quý Khách Hàng nắm bắt các quy định của Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025) có liên quan, ảnh hưởng đến hoạt động của Quý Khách Hàng để có sự chuẩn bị tốt nhất cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình, Đất Luật trân trọng gửi đến Quý Khách Hàng chuyên đề **TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 SO VỚI LUẬT NHÀ Ở NĂM 2014** như sau:

1. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- 1.1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
- 1.2. Tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc xác định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án, các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở.
- 1.3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phát triển trong dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích.
- 1.4. Đồng nhất quy định về điều chỉnh chủ trương đầu tư giữa Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đầu tư năm 2020.

(...)

2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

- 2.1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải có đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở trong phạm vi dự án.

2.2. Chủ đầu tư chỉ bàn giao nhà ở sau khi đã hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo tiến độ được phê duyệt.

(...)

3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

3.1. Không còn quy định phần diện tích tối thiểu mà chủ đầu tư phải dành ra để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại.

3.2. Đồng nhất quy định đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật về đấu thầu.

3.3. Không còn bắt buộc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê.

3.4. 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để kinh doanh dịch vụ, thương mại được hạch toán riêng, không tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá nhà ở xã hội và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ phần diện tích 20% này.

3.5. Không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3.6. Giá bán nhà ở xã hội bao gồm các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp thay vì chỉ được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức.

3.7. UBND cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án thay vì xem xét hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đấu nối.

3.8. Thời điểm xác định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở

3.9. Chủ đầu tư và khách hàng được thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội dựa trên khung giá do UBND cấp tỉnh quy định.

3.10. Người mua nhà ở xã hội không phải nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở xã hội.

(...)

4. HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- 4.1. Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật.
- 4.2. Chỉ được phân chia tiền hoặc cổ phiếu cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết.
- 4.3. Huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ được Luật nhà ở năm 2023 thừa nhận.
- 4.4. Tiền trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng là nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại.

5. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

- 5.1. Người thuê mua được thanh toán trước cho bên cho thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua (thay vì phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị nhà ở thuê mua).
- 5.2. Hợp đồng mua bán nhà ở được lập thành hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản.
- 5.3. Được áp dụng quy định của pháp luật dân sự, kinh doanh bất động sản,... trong thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thay vì chỉ được áp dụng quy định tại Luật Nhà ở.

(...)

6. SỞ HỮU NHÀ Ở

- 6.1. “Hộ gia đình” không còn là đối tượng được sở hữu nhà ở.
- 6.2. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở đối với trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở; các trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

7. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

- 7.1. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp.
- 7.2. Cho phép chuyển đổi công năng nhà ở.
- 7.3. Chủ đầu tư nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng phải chịu trách nhiệm quản lý và bảo trì sau khi hoàn thành dự án.

8. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

- 8.1. Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư,...
- 8.2. Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thực hiện quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư.

Nội dung chi tiết, Quý Khách Hàng vui lòng tham khảo nội dung tổng hợp dưới đây. Các chuyên đề chuyên sâu có liên quan đến các quy định mới, Đất Luật sẽ tiếp tục cập nhật đến Quý Khách Hàng trong thời gian tới.

MỤC LỤC

1. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	9
1.1. Ưu tiên phát triển nhà chung cư tại các đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt	9
1.2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.	9
1.3. Tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc xác định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án, các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở	9
2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	18
2.1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải có đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở trong phạm vi dự án	19
2.2. Việc bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý được thực hiện sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng	21
2.3. Chủ đầu tư chỉ bàn giao nhà ở sau khi đã hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo tiến độ được phê duyệt.....	21
3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI	26
3.1. Mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội: Doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp được cho người lao động thuê lại nhà ở xã hội	26
3.2. Bãi bỏ điều kiện cư trú, bỏ điều kiện “phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên” đối với đối tượng được mua, thuê mua xã hội và giao cho Chính phủ quy định điều kiện về thu nhập.....	28
3.3. Đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội	32

3.4.	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được đầu tư phát triển nhà ở xã hội	34
3.5.	Chỉ được xây dựng nhà ở xã hội là nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi hoặc do cá nhân xây dựng nhà ở xã hội	36
3.6.	UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội	37
3.7.	Không còn quy định phần diện tích tối thiểu mà chủ đầu tư phải dành ra để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại	37
3.8.	Đồng nhất quy định đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật về đấu thầu.....	41
3.9.	Không còn bắt buộc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê	45
3.10.	20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để kinh doanh dịch vụ, thương mại được hạch toán riêng, không tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá nhà ở xã hội và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ phần diện tích 20% này	45
3.11.	Không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	45
3.12.	Giá bán nhà ở xã hội bao gồm các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp thay vì chỉ được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức.....	45
3.13.	UBND cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án thay vì xem xét hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đấu nối	45
3.14.	Thời điểm xác định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở	51
3.15.	Chủ đầu tư và khách hàng được thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội dựa trên khung giá do UBND cấp tỉnh quy định	51
3.16.	Người mua nhà ở xã hội không phải nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở xã hội.....	53

3.17.	Người mua nhà ở xã hội được lựa chọn bán cho chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội trước thời hạn 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở xã hội.....	53
3.18.	Cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội vi phạm quy định về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội	53
3.19.	Nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp được đầu tư xây dựng trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp.....	62
3.20.	Nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp không được phân chia dưới hình thức mua, bán mà chỉ được cho thuê, cho thuê lại.....	62
4.	HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	71
4.1.	Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật	71
4.2.	Chỉ được phân chia tiền hoặc cổ phiếu cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết.	71
4.3.	Huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ được Luật nhà ở năm 2023 thừa nhận.....	72
4.4.	Tiền trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng là nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại	72
5.	GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở.....	76
5.1.	Người thuê mua được thanh toán trước cho bên cho thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua (thay vì phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị nhà ở thuê mua).....	76
5.2.	Hợp đồng mua bán nhà ở được lập thành hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản..	77
5.3.	Được áp dụng quy định của pháp luật dân sự, kinh doanh bất động sản,... trong thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thay vì chỉ được áp dụng quy định tại Luật Nhà ở.....	79

5.4.	Được sử dụng giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai	79
6.	SỞ HỮU NHÀ Ở	82
6.1.	“Hộ gia đình” không còn là đối tượng được sở hữu nhà ở.....	82
6.2.	Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở đối với trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở; các trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan	83
7.	QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở	85
7.1.	Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp	85
7.2.	Cho phép chuyển đổi công năng nhà ở.....	86
7.3.	Chủ đầu tư nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng phải chịu trách nhiệm quản lý và bảo trì sau khi hoàn thành dự án..	87
8.	QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	91
8.1.	Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư,.....	91
8.2.	Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thực hiện quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư	93

**TỔNG HỢP MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023
SO VỚI LUẬT NHÀ Ở NĂM 2014**

Luật Nhà ở năm 2023	Luật Nhà ở năm 2014	Đánh giá
1. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở		
<p>1.1. Ưu tiên phát triển nhà chung cư tại các đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt</p> <p>1.2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</p> <p>1.3. Tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc xác định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án, các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở</p>		
<p>Điều 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, địa phương, vùng, miền trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà</p>	<p>Không có quy định tương ứng</p>	<p>1. Nhằm tiết kiệm quỹ đất dành cho sản xuất nông nghiệp trước thực tế nhu cầu nhà ở tăng cao, diện tích đất sản xuất nông nghiệp ngày một thu hẹp; đồng thời, đảm bảo quy hoạch theo hướng đô thị hiện đại, văn minh, Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung quy định ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực đô thị và phát triển nhà chung cư tại các đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt.</p> <p>2. Thêm vào đó, để bổ sung cho định hướng phát triển nhà ở tại các khu vực đô thị như nêu trên, hạn chế thực trạng</p>

ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.

4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.

5. Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán,

phân lô, bán nền, cũng như đảm bảo đồng nhất với quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

3. Đối với các khu vực còn lại không được nêu tại mục trên, Luật Nhà ở năm 2023 phân quyền cho UBND cấp tỉnh xác định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án, các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở.

cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

6. Căn cứ nhu cầu về nhà ở và điều kiện của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.

<p>7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.</p> <p>8. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan.</p> <p>9. Đáp ứng yêu cầu khác theo quy định của Luật này đối với việc phát triển từng loại hình nhà ở.</p>		
<p>1.4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phát triển trong dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích</p> <p>1.5. Đồng nhất quy định về điều chỉnh chủ trương đầu tư giữa Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đầu tư năm 2020</p>		
<p>Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở</p> <p>1. Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:</p>	<p>Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm:</p>	<p>1. So với 03 hình thức phát triển nhà ở, đầu tư xây dựng nhà ở tại Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 quy định chi tiết hơn, bao gồm 06 hình thức phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây</p>

<p>a) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở;</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở;</p> <p>d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;</p> <p>e) <i>Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.</i></p> <p>2. Cá nhân phát triển nhà ở theo quy định tại Mục 5 Chương này.</p> <p>Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p>	<p>a) Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;</p> <p>c) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này bao gồm:</p> <p>a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;</p> <p>d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.</p> <p>3. Việc đầu tư xây dựng khu đô thị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải tuân thủ quy định về nhà ở theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.</p> <p>Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p>	<p>dựng. Việc mở rộng hình thức phát triển nhà ở đồng nghĩa với việc mở rộng mô hình đầu tư phát triển nhà ở, tạo thêm cơ hội cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, Luật Nhà ở năm 2023 còn bổ sung hình thức phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng là “<i>dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở</i>” – một hình thức đầu tư mới đồng bộ với quy định của Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, các dự án được xây dựng trên “<i>đất kết hợp đa mục đích</i>” có thể là đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất nông nghiệp kết hợp thương mại dịch vụ, đất tôn giáo kết hợp trồng cây dược liệu, thương mại dịch vụ;...</p> <p>2. Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 quy định chủ đầu tư dự án phải tiến hành điều chỉnh chủ trương đầu tư trong một số trường hợp cụ thể. Tuy vậy, khoản 4 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:</p> <p>a) Được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này;</p> <p>b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên</p>	<p>1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này phải được thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này.</p> <p>3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.</p>	<p>được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật Nhà ở năm 2014 phê duyệt, không quy định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư. Từ đó, vô hình trung Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 có sự khác nhau về quy định điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>Vì vậy, để giải quyết bất cập trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định đồng nhất với Luật Đầu tư năm 2020 khi quy định “<i>trường hợp điều chỉnh nội dung của dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư</i>”.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

d) Nội dung dự án đã được phê duyệt phải được chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện đầy đủ; trường hợp điều chỉnh nội dung của dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. Tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân

<p>thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng yêu cầu, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Luật này phải tuân thủ yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án đã được quyết định hoặc chấp thuận;</p> <p>b) Trong nội dung dự án đã được phê duyệt phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho</p>	<p>dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:</p> <p>a) Số lượng dự án; tổng số lượng nhà ở và tổng diện tích sàn nhà ở đầu tư xây dựng hàng năm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn;</p> <p>b) Các nội dung cơ bản của từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Việc công khai các thông tin về dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được thực hiện trong suốt quá trình thực hiện dự án.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;

c) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này phải tuân thủ yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu sau đây:

a) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

b) Phải xác định trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án;

c) Trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên

<p>quan thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Ngoài yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 81, 95 và 105 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>5. Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh</p>		
<p>1.6. Quy định chuyển tiếp</p> <p>Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của UBND cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó.</p>		
<p>2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI</p>		

2.1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải có đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở trong phạm vi dự án

Điều 35. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 5 Điều 112, khoản 1 Điều 113 của Luật này và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để

Điều 21. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

1. Trong thời gian qua, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và hình thức sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại giữa Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2013 đang có sự thiếu đồng bộ, gây ra nhiều vướng mắc cho nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Cụ thể:

(i) Luật Đất đai năm 2013 cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, với điều kiện phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở để thực hiện dự án đầu tư¹.

(ii) Luật Đầu tư năm 2020 quy định cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất mà không quy định loại đất thực hiện dự án đầu tư buộc phải

<p>thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;</p> <p>c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Căn cứ từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và quy định khác có liên quan của Luật này.</p> <p>Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện</p>	<p>a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;</p> <p>c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng.</p> <p>Điều 23. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước</p>	<p>là đất ở hoặc có một phần đất ở.</p> <p>(iii) Luật Nhà ở năm 2014 quy định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi “<i>có quyền sử dụng đất ở</i>”, “<i>có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư</i>”, không chấp nhận các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng các loại đất khác mà không có đất ở trong dự án.</p> <p>(iv) Trên thực tế, nhiều trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trong đó không có đất ở dẫn đến các dự án này rơi vào bế tắc về thủ tục, không đủ điều kiện để được công nhận chủ đầu tư. Do đó, việc Luật Nhà ở năm 2014 quy định dự án xây dựng nhà ở phải có đất ở là không thống nhất Luật Đầu tư năm 2020 như được nêu trên. Từ đó, tạo ra thêm rào cản pháp lý cho các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất mà trong đó không có đất ở, cho dù có phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư cũng không được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.</p> <p>(v) Luật Nhà ở năm 2023 dẫn chiếu điều</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.</p> <p>2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.</p>	<p>có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.</p> <p>2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.</p> <p>3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.</p> <p>4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.</p>	<p>kiện về loại đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai. Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định “<i>đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở</i>”. Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 quy định một trong các điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại là “<i>có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác</i>”.</p> <p>2. Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục kế thừa tinh thần của Luật Nhà ở năm 2014 khi chỉ cho phép chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi nhà đầu tư có đất ở hoặc đất ở và đất khác trong dự án.</p>
<p>2.2. Việc bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý được thực hiện sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng</p> <p>2.3. Chủ đầu tư chỉ bàn giao nhà ở sau khi đã hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo tiến độ được phê duyệt</p>		

<p>Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận.</p> <p>3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác, sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì tổ chức được giao đầu tư xây dựng hệ thống hạ</p>	<p>Không có quy định tương ứng</p>	<p>1. Theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 46 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020 thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định của Chính phủ. Điểm d khoản 3 Điều 36 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật; Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP cũng chỉ quy định chung chung việc bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng.</p> <p>2. Như vậy, pháp luật hiện hành chưa có quy định chi tiết về chủ thể, điều kiện, trình tự, thủ tục bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác giữa chủ đầu tư với cơ quan quản lý nhà nước hoặc giữa chủ đầu tư với các chủ thể có liên quan là các tổ chức, doanh nghiệp quản lý dịch vụ chuyên nghiệp.</p> <p>3. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung quy định với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền địa</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

Khi bàn giao nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của Chính phủ.

5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng,... Đồng thời, việc bổ sung quy định chi tiết về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như cột bê tông cốt thép được xem là tiền đề để cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung khung pháp lý về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi chậm bàn giao hoặc không bàn giao các công trình trên cho cơ quan Nhà nước quản lý theo đúng quy định pháp luật.

4. Thêm vào đó, khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023 luật hóa quy định về điều kiện bàn giao nhà ở cho người mua tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Cụ thể, theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có thể bị phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng nếu bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được

Điều 157. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận.

2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác, sử dụng; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.

3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo trì, quản lý vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu hoặc chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định.

5. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư đã “lách luật” khi thực hiện bàn giao nhà ở khi chưa hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở để tránh trách nhiệm phạt vi phạm tiến độ hợp đồng với khách hàng, từ đó dẫn tới việc dù hạng mục nhà ở thật sự đã được hoàn thành, được bàn giao nhưng khách hàng vẫn không thể ở, sinh hoạt bình thường do hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung chưa được hoàn thiện xây dựng, nghiệm thu. Do đó, Luật Nhà ở năm 2023 ngoài việc luật hóa điều kiện bàn giao nhà ở như nêu trên thì còn quy định rõ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này

		<p>theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở.</p> <p>6. Có thể thấy, dựa trên các phân tích nêu trên, việc thẩm định và phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở trong thời gian tới sẽ được thực hiện chặt chẽ hơn. Đồng thời, việc luật hóa và bổ sung các quy định như nêu trên có thể dẫn đến khả năng Chính phủ sẽ bổ sung và tăng mức phạt đối với các hành vi vi phạm.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4. Quy định chuyển tiếp

- 2.4.1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày 01/01/2025, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.
- 2.4.2. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư mà đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025 thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.
- 2.4.3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư trước ngày Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt.
- 2.4.4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được triển khai thực hiện mà đến ngày 01/01/2025, chủ đầu tư dự án chưa thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án tiếp tục thực hiện nghĩa vụ này theo quy định của pháp luật về nhà

ở trước ngày 01/01/2025.

3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

3.1. Mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội: Doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp được cho người lao động thuê lại nhà ở xã hội

Điều 76. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.
2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.
3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.
4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
6. Công nhân, người lao động đang làm

Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
5. Người lao động đang làm việc tại các

Bên cạnh việc kế thừa các quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 về các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2023 còn bổ sung thêm đối tượng là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại. Việc bổ sung quy định này nhằm đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong việc chăm lo nhà ở nhằm thu hút người lao động, góp phần hỗ trợ công tác an sinh cho Nhà nước, đồng thời cũng góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

<p>việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.</p> <p>7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.</p> <p>8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.</p> <p>9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.</p> <p>10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.</p> <p>11. Học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, <i>trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật</i>; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.</p>	<p>doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;</p> <p>6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;</p> <p>7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;</p> <p>8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;</p> <p>9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;</p> <p>10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>12. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.</p>		
<p>3.2. Bãi bỏ điều kiện cư trú, bỏ điều kiện “phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên” đối với đối tượng được mua, thuê mua xã hội và giao cho Chính phủ quy định điều kiện về thu nhập</p>		
<p>Điều 78. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Điều kiện về nhà ở: đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 45 của Luật này thì phải</p>	<p>Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:</p> <p>a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;</p> <p>b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều</p>	<p>Quy định về điều kiện cư trú đối với các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Luật Nhà ở năm 2014 tồn tại nhiều bất cập gây cản trở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trong việc tiếp cận nhà ở xã hội. Cụ thể:</p> <p>1. Theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014, để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội cơ bản phải đáp ứng đủ 03 điều kiện: chưa có nhà ở hoặc diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; phải có đăng ký thường trú hoặc tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội; và điều kiện về thu nhập. Điều này dẫn đến bất cập là những người thu nhập thấp, để thuê nhà ở xã hội (không mua bán, chuyển quyền sở hữu nhà ở) cũng phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, giấy tờ chứng minh 3 điều kiện nêu trên.</p>

<p>không đang ở nhà ở công vụ. Chính phủ quy định chi tiết điểm này;</p> <p>b) Điều kiện về thu nhập: đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật này thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều</p>	<p>49 của Luật này;</p> <p>c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.</p> <p>2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:</p> <p>a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;</p> <p>b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới</p>	<p>2. Bên cạnh đó, việc quy định điều kiện về cư trú "<i>Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này</i>" để đảm bảo nguồn lực hỗ trợ của các địa phương có dự án nhà ở xã hội chỉ chăm lo nhà ở cho người dân, người lao động làm việc trên địa bàn đã không còn phù hợp trong tình hình mới, đồng thời phát sinh thủ tục hành chính không cần thiết làm cản trở việc được mua nhà ở xã hội của các đối tượng có nhu cầu. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội là hoàn toàn hợp lý, phù hợp với nhu cầu thu hút lao động có trình độ, tay nghề cao giữa các vùng miền, địa phương; giảm bớt các thủ tục hành chính không cần thiết.</p> <p>3. Đồng thời, để được hưởng chính sách nhà ở xã hội, người thu nhập thấp, người lao động tại các khu công nghiệp,... còn phải thuộc diện không nộp thuế thu nhập cá nhân (thu nhập từ 11.000.000 đồng/tháng trở lên đối với người không có người phụ thuộc). Tuy vậy, tiêu chí</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.</p> <p>4. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này để được hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>5. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.</p> <p>6. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ</p>	<p>hoặc cải tạo, sửa chữa.</p>	<p>này đến nay đã không còn phù hợp vì thực tế, mức thu nhập 11.000.000 đồng/tháng tại khu vực đô thị không khả thi cho người lao động khi vừa phải trang trải tiền thuê nhà, tiền sinh hoạt hằng tháng, lại vừa phải thanh toán tiền gốc, tiền lãi vay ngân hàng để mua nhà. Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) dự kiến tăng mức thu nhập nêu trên từ 11.000.000 đồng lên 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, nội dung này không được thông qua tại Luật Nhà ở năm 2023 mà thay vào đó giao cho Chính phủ quy định về mức thu nhập nhằm tạo sự linh hoạt áp dụng theo từng thời kỳ.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.

7. Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật này.

8. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật này, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản này.

9. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và

<p>11 Điều 76 của Luật này; ban hành mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.</p> <p>Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.</p>		
<p>3.3. Đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội</p>		
<p>Điều 77. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <p>1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</p> <p>Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này.</p> <p>2. Hỗ trợ theo chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công</p>	<p>Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <p>1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.</p> <p>2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại</p>	<p>Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định hình thức vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở. Trong khi đó, mặc dù nhà ở xã hội là nhà ở được bán với giá ưu đãi, nhưng vẫn là một khoản không nhỏ đối với một số đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Do đó, nhằm mang nhà ở xã hội đến gần hơn với người dân, theo quy định mới tại Luật Nhà ở năm 2023, đối tượng được hưởng chính sách nhà ở cũng được vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định</p>

<p>về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p> <p>3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mà chưa được hưởng chính sách quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>5. <i>Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</i></p> <p><i>Chính phủ quy định chi tiết khoản này.</i></p>	<p>các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p> <p>3. Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này.</p> <p>4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p>	<p>để “mua, thuê mua nhà ở xã hội”.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

3.4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được đầu tư phát triển nhà ở xã hội

Điều 80. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để bán, cho thuê mua, cho thuê.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này.

4. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã

Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung thêm 02 hình thức phát triển nhà ở xã hội là (i) Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam với vai trò là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê và (ii) tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê.

hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thuê.

Điều 115. Vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở

3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm:

a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; *vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;*

b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;

c) Vốn của đối tượng thuộc trường hợp

Điều 70. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

1. Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Vốn của đối tượng thuộc diện được

<p>được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;</p> <p>d) Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;</p> <p>đ) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;</p> <p>e) Nguồn tài chính công đoàn để thực hiện dự án quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này;</p> <p>g) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p> <p>h) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p> <p>i) Nguồn vốn hợp pháp khác.</p>	<p>hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.</p> <p>3. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.</p> <p>4. Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.</p> <p>5. Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.</p>	
<p>3.5. Chỉ được xây dựng nhà ở xã hội là nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi hoặc do cá nhân xây dựng nhà ở xã hội</p>		
<p>Điều 82. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội</p> <p>1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định như sau:</p> <p>a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được</p>	<p>Điều 55. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội</p> <p>1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ</p>	<p>Theo quy định mới tại Luật Nhà ở năm 2023, nhà ở xã hội phải là nhà chung cư, trừ khi được xây dựng tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi hoặc do cá nhân xây dựng nhà ở xã hội. Trong khi theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014</p>

<p><i>đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ;</i></p> <p>b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p>c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p><i>d) Trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 80 của Luật này thì có thể xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.</i></p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p> <p>3. Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p>	<p>thì nhà ở xã hội có thể là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ.</p>
<p>3.6. UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội</p> <p>3.7. Không còn quy định phần diện tích tối thiểu mà chủ đầu tư phải dành ra để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại</p>		

Điều 83. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở

Điều 56. Đất để xây dựng nhà ở xã hội

1. Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

1. Luật Nhà ở năm 2023 kế thừa quy định của pháp luật về nhà ở năm 2014 trong việc tiếp tục quy định UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải: (i) dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng điều kiện quy mô sử dụng đất; hoặc (ii) bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó; hoặc (iii) đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2023 phân cấp cho UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư

xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy

xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội dựa trên quy định của Chính phủ. Việc phân cấp cho UBND cấp tỉnh như nêu trên đã thể hiện sự linh hoạt, nới lỏng quy định pháp luật cho phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng khu vực. Bên cạnh đó, quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2023 còn có quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập. Như vậy, Luật Nhà ở năm 2023 trước mắt giải quyết được nhiều vướng mắc, bất cập dẫn đến thực trạng thiếu quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, cụ thể:

(i) Pháp luật về nhà ở hiện hành quy định yêu cầu bắt buộc tất cả các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại 1 hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại 2 và loại 3 phải dành 20% quỹ đất ở của dự án để xây dựng nhà ở xã hội. Do đó, hầu hết các địa phương chỉ quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị; hầu như không bố trí các quỹ đất độc lập để phát triển nhà ở xã hội².

<p><i>định tại Luật này.</i></p> <p><i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</i></p> <p><i>5. Căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.</i></p> <p><i>6. Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm:</i></p> <p><i>a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê;</i></p> <p><i>b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây</i></p>	<p>3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:</p> <p>a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;</p> <p>b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;</p>	<p>(ii) Nhiều chủ đầu tư dự án bố trí quỹ đất 20% ở vị trí không thuận lợi, hoặc bố trí ở nơi khó giải phóng mặt bằng, hoặc trì hoãn việc hoàn thành đầu tư hạ tầng.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>dựng nhà ở cho thuê;</p> <p>c) Diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;</p> <p>d) Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật này.</p> <p>7. Cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p>	<p>c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;</p> <p>d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.</p>	
<p>3.8. Đồng nhất quy định đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật về đấu thầu</p>		
<p>Điều 84. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p> <p>Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư</p>	<p>Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.</p>	<p>1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 không thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai, cụ thể:</p> <p>(i) Theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án NOXH được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước, được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư</p>

<p>của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.</p> <p>3. Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự</p>	<p>2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:</p>	<p>trở lên đăng ký làm chủ đầu tư, hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư.</p> <p>(ii) Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) hướng dẫn việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư NOXH thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu. Tuy vậy, Luật Đấu thầu năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành chỉ quy định việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm nhà ở thương mại, trụ sở, văn phòng làm việc và công trình thương mại, dịch vụ mà không bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>(iii) Ngoài ra, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 110 và điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) thì dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc trường hợp được giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ;</p> <p>b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;</p> <p>c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.</p> <p>5. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có quyền theo quy định tại các</p>	<p>a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;</p> <p>b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong</p>	<p>2. Theo Luật Nhà ở năm 2023, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tiếp tục được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu nếu có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm. Luật Đấu thầu năm 2023 đã bổ sung quy định quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm. Từ đó, đã giải quyết phần nào các bất cập theo nội dung phân tích ở trên.</p> <p>3. Mặc dù vậy, Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất bao gồm trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, nhà ở xã hội thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 lại không xác</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 Điều 38 của Luật này và có quyền quy định tại khoản 2 Điều 85 và khoản 2 Điều 88 của Luật này.</p> <p>6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 và 13 Điều 39 của Luật này, nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 81 và khoản 4 Điều 87 của Luật này và các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.</p> <p>3. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>4. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>	<p>định rõ nhà ở xã hội trường hợp nào được miễn, trường hợp nào được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.</p> <p>5. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 (cũng như điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014) thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án. Như vậy, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tiếp tục thuộc các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Từ đó, bất cập giữa pháp luật về đất đai, đấu thầu, nhà ở vẫn chưa được giải quyết.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 3.9. **Không còn bắt buộc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê**
- 3.10. **20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để kinh doanh dịch vụ, thương mại được hạch toán riêng, không tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá nhà ở xã hội và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ phần diện tích 20% này**
- 3.11. **Không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**
- 3.12. **Giá bán nhà ở xã hội bao gồm các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp thay vì chỉ được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức**
- 3.13. **UBND cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án thay vì xem xét hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đấu nối**

Điều 81. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.
2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật này và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37

Điều 54. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 19 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.
3. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Theo Bộ Xây dựng, quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc thu hồi vốn, làm giảm thu hút đầu tư và không khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội để cho thuê. Theo đó, để khuyến khích đầu tư, Luật Nhà ở năm 2023 không còn bắt buộc chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê. Thêm vào đó, để đảm bảo

<p>của Luật này.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>Điều 198. Quy định chuyển tiếp</p> <p>g) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày 01/01/2025 chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật này.</p> <p>Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này. Đối</p>	<p>mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.</p> <p>4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá thuê mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở.</p> <p>Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho</p>	<p>quyền lợi của doanh nghiệp đã đầu tư dự án nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội cho thuê theo Luật Nhà ở năm 2014 mà chưa cho thuê được, thì Luật Nhà ở năm 2023 cho phép được bán, cho thuê mua quỹ nhà này.</p> <p>2. Bên cạnh ưu đãi được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014, theo Luật Nhà ở năm 2023, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cũng không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Ưu đãi nêu trên dự kiến sẽ rút ngắn thời gian đầu tư xây dựng đáng kể, vì việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đang gặp nhiều bất cập, thời gian định giá dài và là một trong những nguyên nhân khiến các dự án đầu tư chậm triển khai.</p> <p>3. Theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành, kể từ ngày 20/6/2023, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không còn được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; <i>chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;</i></p> <p>b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;</p> <p>c) <i>Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với</i></p>	<p>thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;</p>	<p>tr xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại vì quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) đã bị bãi bỏ theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP. Tuy nhiên, nhằm thu hút doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2023 luật hóa quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP khi cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại và <u>được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này</u> (trong khi quy định hiện hành thì khoản lợi nhuận này chỉ nhằm mục đích bù đắp chi phí đầu tư, giảm giá bán).</p> <p>4. Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được UBND cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ, hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây

trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, chưa quy định cụ thể danh mục các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội được ngân sách nhà nước hỗ trợ, làm cơ sở để cơ quan Nhà nước thực hiện đầu tư, hỗ trợ đầu tư nhằm thu hút nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Do đó, thay vì hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, UBND cấp tỉnh sẽ hỗ trợ chủ đầu tư bằng hình thức thiết thực hơn khi trực tiếp “*hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án*”.

5. Bên cạnh chính sách mở rộng lợi nhuận định mức mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hưởng như nêu trên, giá bán nhà ở xã hội còn được tính trên “*các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật*” nhằm tạo hành lang thông thoáng hơn

<p><i>dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;</i></p> <p>đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;</p> <p><i>e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;</i></p> <p><i>g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;</i></p> <p><i>h) Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).</i></p>	<p>c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;</p> <p>d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;</p> <p>đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này khi đáp ứng được các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây</p>	<p>cho chủ đầu tư trong việc xác định giá bán nhà ở xã hội, thu hút nhiều nhà đầu tư hơn.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng.</p> <p>4. Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết các điểm c, d và đ khoản 2, khoản 3 Điều này.</p> <p>Điều 87. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn</p> <p>1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định như sau:</p> <p>a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: <i>chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ</i></p>	<p>dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở;</p> <p>b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p>c) Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.</p> <p>Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng</p> <p>1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau:</p> <p>c) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p><i>thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật này;</i></p>	<p>các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;</p> <p>d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.</p>	
<p>3.14. Thời điểm xác định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở</p> <p>3.15. Chủ đầu tư và khách hàng được thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội dựa trên khung giá do UBND cấp tỉnh quy định</p>		
<p>Điều 87. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn</p> <p>1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định như sau:</p> <p>a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu</p>	<p>Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng</p> <p>1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau:</p>	<p>1. Theo quy định hiện hành thì giá bán nhà ở xã hội là giá bán tạm tính trên cơ sở giá trị dự toán đầu tư dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khi quyết toán giá trị đầu tư, chủ đầu tư mới xác định được giá bán chính thức của nhà ở xã hội. Điều này rất phức tạp, quy trình thủ tục kéo dài gây khó khăn cho công tác làm việc với các</p>

<p>tư xây dựng nhà ở, bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); <i>các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật</i>; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật này;</p> <p>b) Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật này.</p> <p>2. Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. <i>Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận</i></p>	<p>a) Giá thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;</p> <p>b) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này;</p> <p>c) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;</p> <p>d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.</p> <p>2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán</p>	<p>khách hàng, đồng thời, phải điều chỉnh hoá đơn doanh thu lợi nhuận của dự án. Do đó, nhằm khắc phục bất cập trên, Luật Nhà ở năm 2023 quy định thời điểm xác định giá bán, giá cho thuê mua là thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Thêm vào đó, việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành là quá chặt chẽ, phải qua nhiều khâu thẩm duyệt, thời gian kéo dài. Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, mỗi đợt mở bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư phải mất ít nhất 60 ngày làm việc để tiếp nhận được hồ sơ mua nhà của khách hàng, bao gồm gửi thông báo cho Sở Xây dựng trước 30 ngày làm việc và thời gian tiếp nhận hồ sơ tối thiểu là 30 ngày làm việc. Tuy vậy, để đảm bảo giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội nằm trong định mức hợp lý mà các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội có thể tiếp cận, quy định thẩm định giá bán, giá cho thuê mua NOXH vẫn được kế thừa tại Luật Nhà ở năm 2023. Tuy nhiên, đối với giá cho thuê nhà ở xã hội, chủ đầu tư có thể thỏa thuận với</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.</i></p> <p>4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định <i>tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</i></p> <p>5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này.</p>	<p>khách hàng theo khung giá do UBND cấp tỉnh quy định.</p>
<p>3.16. Người mua nhà ở xã hội không phải nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở xã hội</p> <p>3.17. Người mua nhà ở xã hội được lựa chọn bán cho chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội trước thời hạn 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở xã hội</p> <p>3.18. Cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội vi phạm quy định về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội</p>		
<p>Điều 89. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:</p>	<p>Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng</p>	<p>1. Để nhà ở xã hội được sử dụng nhằm mục đích an sinh, tạo chỗ ở ổn định cho các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội chứ không phải để đầu tư kiếm lời, Luật Nhà ở năm 2023 tiếp</p>

<p>a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này;</p> <p>b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này;</p> <p>c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;</p>	<p>quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này chỉ được thuê hoặc thuê mua hoặc mua một nhà ở xã hội; đối với học sinh tại các trường dân tộc nội trú công lập thì không phải trả tiền thuê nhà ở và các dịch vụ trong quá trình sử dụng.</p> <p>2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm; thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.</p> <p>3. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.</p> <p>4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội</p>	<p>tục giữ tinh thần của Luật Nhà ở năm 2014 khi quy định sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, người bán không còn phải nộp tiền sử dụng đất (thay vì nộp 50% tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư và 100% tiền sử dụng đất đối với nhà ở xã hội là nhà ở thấp tầng liền kề³).</p> <p>2. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở năm 2023 cũng quy định trước khi hết thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, người mua nhà ở xã hội NOXH có thể bán cho chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thay vì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua. Có thể thấy, Luật Nhà ở năm 2023 đã tạo điều kiện linh hoạt hơn cho người mua nhà ở xã</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>đ) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội <i>hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội</i>. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;</p>	<p>không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.</p>	<p>hội trong việc nhường lại cơ hội được sở hữu nhà ở của mình cho đối tượng khác, thể hiện tinh thần của Luật Nhà ở trong việc tạo lập nhà ở cho người chưa có nhà, không phải “trói buộc” họ với nhà ở đó.</p>
<p>e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; <i>bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.</i></p>	<p>5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.</p>	<p>3. Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014 quy định “<i>chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính</i>” mà không có quy định cho phép chủ đầu tư và bên thuê được thỏa thuận khoản tiền đặt cọc cao hơn. Trong khi đó, khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021 sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho phép chủ đầu tư và bên thuê thỏa thuận khoản tiền cọc cao hơn mức nộp được quy định nhưng không vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Như vậy, có sự không đồng nhất giữa Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Luật Nhà ở năm 2023 vẫn tiếp tục tinh thần của Luật Nhà ở năm 2014 khi quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được thu tiền đặt cọc tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính. Như vậy, mặc dù Nghị định hướng dẫn Luật Nhà</p>

điểm b khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

a) Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;

b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với cơ quan quản lý nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy

Đôi với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế.

6. Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 135 của Luật này.

Điều 63. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã

ở năm 2023 vẫn chưa có dự thảo. Tuy nhiên, với quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do UBND cấp tỉnh quy định cộng với việc tiếp tục quy định tiền đặt cọc tối đa mà chủ đầu tư được thu như nêu trên giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho người thuê nhà ở xã hội.

4. Điểm b khoản 1, điểm b khoản 6 Điều 64 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định hành vi vi phạm về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng theo quy định thì chủ đầu tư có thể bị phạt tiền lên đến 60.000.000 đồng, bị buộc thu hồi nhà ở xã hội và buộc hoàn trả bên mua, bên thuê mua số tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Nhằm thắt chặt và có căn cứ xử lý nghiêm đối với các trường hợp vi phạm, Luật Nhà ở năm 2023 quy định trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở

<p>định của pháp luật về thuê;</p> <p>d) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 88 của Luật này;</p> <p>b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này;</p> <p>c) Không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật</p>	<p>hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.</p> <p>2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận</p>	<p>đó.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

<p>này; sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê.</p> <p>4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.</p> <p>Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây</p>	<p>thế chấp đồng ý;</p> <p>c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.</p> <p>3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thế chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>dựng;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;</p> <p>c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.</p> <p>4. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các</p>	<p>tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 118 của Luật này.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc.</p> <p>5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;</p> <p>b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, cho thuê, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công;</p> <p>c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 của Luật này.</p> <p>5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng để cho thuê chỉ phải thực hiện theo quy định tại Điều 56 của Luật này.</p> <p>6. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ</p>	<p>nhận đối với nhà ở đó.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, việc đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, việc giảm thuế và ưu đãi vốn tín dụng đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, việc cho thuê, cho thuê mua, bán và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

trang nhân dân.

7. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

8. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

9. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này theo cơ chế thị trường sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng cho các đối tượng có nhu cầu nếu dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản

<p>công thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Luật này.</p> <p><i>10. Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.</i></p> <p><i>Việc xử lý tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.</i></p>		
<p>3.19. Nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp được đầu tư xây dựng trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp</p> <p>3.20. Nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp không được phân chia dưới hình thức mua, bán mà chỉ được cho thuê, cho thuê lại</p>		
<p>Điều 91. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân</p>	<p>Không có quy định tương ứng</p>	<p>1. Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định chung một loại hình nhà ở xã hội áp dụng chung cho các nhóm đối tượng</p>

trong khu công nghiệp

1. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

2. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

Điều 92. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

Điều 93. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt

được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2023 lại chia nhà ở xã hội thành 03 loại hình khác nhau, gồm: nhà ở xã hội; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; nhà ở cho lực lượng vũ trang.

2. Khoản 8 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 quy định “*Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này*”, đồng nhất với quy định về cơ sở lưu trú trong khu công nghiệp để chuyên gia, người lao động được tạm trú, lưu trú phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp tại Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Theo đó, trong khu công nghiệp không có nơi thường trú, còn nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp chỉ là một hình thức cơ sở lưu trú trong thời gian ngắn, phục vụ nhu cầu ngắn hạn, tạm thời, không đáp ứng được nhu cầu ăn ở, sinh hoạt ổn định của hộ gia đình như nhà ở xã hội.

động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.

2. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 94. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong

3. Do đó, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp không được xây dựng trên đất ở mà được bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp. Không được xây dựng nhà lưu trú công nhân ngoài khu công nghiệp nhằm đảm bảo hạ tầng xã hội của khu công nghiệp trong hàng rào khu công nghiệp đồng nhất theo quy định của pháp luật về đầu tư. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại; không được mua, bán nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

khu công nghiệp

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đó. Khu đất để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường với khu sản xuất trong khu công nghiệp.

2. Chính phủ quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 95. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là loại

dự án đầu tư xây dựng mới một công trình hoặc một cụm công trình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;

b) Đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;

c) Bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục, thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng;

d) Có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn;

đ) Đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải được Ban quản lý khu công nghiệp chấp

thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư; quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 96. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

Điều 97. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà lưu trú công nhân trong khu

công nghiệp gắn với khu công nghiệp đó.

2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 98. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho công nhân của mình thuê lại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và các ưu đãi sau đây:

a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;

b) Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được

tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 99. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 100. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp bao gồm:

a) Cá nhân là công nhân khu công nghiệp chỉ được thuê một nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trong cùng thời

<p>điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;</p> <p>b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho bên cho thuê;</p> <p>c) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân khu công nghiệp.</p> <p>3. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 90 của Luật này.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.</p>		
<p>3.21. Quy định chuyển tiếp</p> <p>3.21.1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày 01/01/2025 thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng</p>		

cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật Nhà ở năm 2023, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư.

- 3.21.2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày 01/01/2025 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, nội dung dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.
- 3.21.3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025.
- 3.21.4. Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025 mà đến ngày 01/01/2025 vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025.
- 3.21.5. Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025 mà đến ngày 01/01/2025 chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày 01/01/2025.
- 3.21.6. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày 01/01/2025 chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

4. HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- 4.1. Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật**
- 4.2. Chỉ được phân chia tiền hoặc cổ phiếu cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh,**

<p>liên kết</p> <p>4.3. Huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ được Luật nhà ở năm 2023 thừa nhận</p> <p>4.4. Tiền trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng là nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại</p>		
<p>Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p><i>6. Ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.</i></p> <p>Điều 114. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở</p> <p>1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;</p> <p>b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Huy động thông qua cấp vốn từ nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của</p>	<p>Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.</p> <p>Điều 67. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.</p> <p>3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.</p>	<p>1. Hiện nay, nhiều chủ đầu tư lợi dụng tâm lý mong muốn đặt mua trước khi dự án đủ điều kiện để mở bán để được hưởng ưu đãi của khách hàng để sử dụng các hình thức hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh để “lách” luật, huy động vốn khi chưa đủ điều kiện. Từ đó, gây thiệt hại cho người mua nhà khi khó có khả năng tiếp cận thông tin bất động sản hoặc chưa nắm bắt đầy đủ thông tin về dự án trong khi dự án chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý, làm rối loạn thị trường bất động sản cũng như ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực bất động sản. Việc Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung hành vi bị cấm mang tính là “<i>ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật</i>” sẽ dẫn đến hậu quả các giao dịch “lách luật” như nêu trên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật</p>

<p>Luật này;</p> <p>d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p> <p>đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p> <p>g) Nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>2. Chính phủ quy định điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.</p> <p>Điều 116. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở</p> <p>1. Việc huy động vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Huy động đúng hình thức;</p> <p>b) Có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>c) Phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Tuân thủ quy định về phòng, chống</p>	<p>5. Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua.</p> <p>6. Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>Điều 68. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.</p>	<p>Dân sự năm 2015.</p> <p>2. Luật Nhà ở năm 2014 không quy định rõ ràng, cụ thể các hình thức huy động vốn. Bên cạnh đó, các nguồn vốn huy động đang được sử dụng hiệu quả trong thời gian gần đây như cổ phiếu, trái phiếu, chứng khoán, quỹ đầu tư phát triển,... đã được quy định trong các pháp luật khác có liên quan như Luật tổ chức tín dụng, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán nhưng chưa được quy định trong Luật Nhà ở. Do đó, nhằm đồng nhất các quy định pháp luật, mở rộng hình thức huy động vốn để tạo điều kiện, mở rộng cơ hội đầu tư để phát triển nhà ở, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung thêm các hình thức huy động vốn mới so với Luật Nhà ở năm 2014 như huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ,...</p> <p>3. Nguyên tắc huy động vốn tại Luật Nhà ở năm 2014 chỉ bao gồm những quy định mang tính khái quát, chung chung, dẫn đến nhiều trường hợp huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại vượt quá khả năng thanh toán, chưa thống nhất với các pháp luật khác có liên quan như quy định phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo Luật doanh nghiệp, quy định</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>rửa tiền;</p> <p>đ) Tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn của Nhà nước theo quy định tại Điều 113 của Luật này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;</p> <p><i>e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</i></p> <p>2. Việc huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện</p>	<p>4. Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.</p> <p>5. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung, điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.</p>	<p>huy động thông qua quỹ đầu tư bất động sản theo Luật Chứng khoán,...Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 đã đồng nhất với Luật Doanh nghiệp và Luật chứng khoán. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở năm 2023 cũng luật hóa nguyên tắc ký hợp đồng huy động vốn đối với nhà ở thương mại tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP là sản phẩm phân chia cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ là tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; không được sử dụng hình thức nêu trên hay bất kỳ hình thức huy động vốn nào khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung loại hình vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật nhằm mở rộng cơ hội huy động vốn cho các chủ đầu tư,</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.</p> <p>3. Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động;</p> <p>b) Phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác;</p> <p>c) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.</p> <p>Điều 115. Vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở</p> <p>1. Vốn để phát triển nhà ở thương mại bao gồm:</p> <p>a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;</p> <p>b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;</p>	<p>Điều 69. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại</p> <p>1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.</p> <p>2. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ</p>	<p>đồng nhất quy định của pháp luật. Ngoài ra, tiền trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng được xem là vốn để phát triển nhà ở thương mại.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Tiền mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.</p>	<p>gia đình, cá nhân.</p> <p>3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.</p>	
<p>5. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở</p>		
<p>5.1. Người thuê mua được thanh toán trước cho bên cho thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua (thay vì phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị nhà ở thuê mua)</p>		
<p>Điều 2. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>22. <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định do các bên thỏa thuận; sau khi hết thời hạn</p>	<p>Điều 2. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>17. <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau</p>	<p>Khoản 17 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 quy định tỷ lệ thanh toán trước trong trường hợp thuê mua nhà ở là ít nhất 20% nhưng không vượt quá 50% giá trị nhà ở (trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán); 80% còn lại tính thành tiền thuê nhà và được thanh toán theo thỏa thuận trong thời hạn thuê mua. Tuy nhiên, tiêu chí xác định thế nào là có điều kiện thanh toán trước lại không rõ ràng, bất cập khi áp dụng. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 cho phép các bên trong giao dịch thuê mua nhà ở được thỏa thuận giá</p>

thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.	khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.	trị nhà ở thuê mua mà người thuê mua phải thanh toán trước cho bên cho thuê mua nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2. Hợp đồng mua bán nhà ở được lập thành hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản

<p>Điều 165. Giao dịch mua bán nhà ở</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận theo quy định tại khoản 2 Điều này về việc bên bán thực hiện bán nhà ở trong một thời hạn nhất định cho bên mua.</p> <p>2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:</p> <p>a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở; quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.</p> <p>Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời</p>	<p>Điều 123. Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.</p>	<p>1. Hợp đồng mua bán nhà ở là hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do đó, các nội dung trong hợp đồng mua bán nhà ở cũng phải được lập thành hợp đồng mẫu được sử dụng để ký kết trong giao dịch kinh doanh bất động sản. Ngoài các nội dung được nêu tại khoản 2 Điều 165 Luật Nhà ở năm 2023, trong hợp đồng mua bán nhà ở còn có các nội dung chính được quy định tại Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 gồm: Tên, địa chỉ của các bên; Các thông tin về bất động sản; Giá bán, cho thuê, cho thuê mua; Phương thức và thời hạn thanh toán; Bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; Bảo hành; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Trách nhiệm do vi phạm</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế, bên góp vốn;</p> <p>b) Việc bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu;</p> <p>c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;</p> <p>d) Thỏa thuận khác.</p> <p>3. Trường hợp giao dịch mua bán nhà ở có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.</p>	<p>Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.</p> <p>Điều 124. Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</p> <p>Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p>	<p>hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý; Phương thức giải quyết tranh chấp; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>2. Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, <u>sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ có số lượng lớn người tiêu dùng (NTD) mua, sử dụng thường xuyên, liên tục, có tác động trực tiếp, lâu dài đến NTD phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung với cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi NTD trước khi sử dụng để giao kết với NTD thay vì chỉ quy định các hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa thiết yếu mới phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ quyền lợi NTD như tại khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg⁴, nhưng các loại nhà ở khác không phải là nhà chung cư thì</u></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>không thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.</p> <p>3. Kết hợp quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 như nêu trên, mặc dù chưa có quy định hợp đồng mua bán nhà ở không phải là nhà chung cư phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung hoặc thông báo cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi giao dịch với khách hàng, nhưng có khả năng trong tương lai, các giao dịch này cũng phải thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi đưa vào giao dịch.</p>
<p>5.3. Được áp dụng quy định của pháp luật dân sự, kinh doanh bất động sản,... trong thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thay vì chỉ được áp dụng quy định tại Luật Nhà ở</p> <p>5.4. Được sử dụng giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p>		
<p>Điều 184. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp</p>	<p>Điều 148. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành</p>	<p>1. Khoản 2 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “<i>Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường</i></p>

<p>nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc trường hợp đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp;</p> <p>c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì phải có <i>giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng nếu thuộc trường</i></p>	<p>trong tương lai được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này;</p> <p>c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.</p> <p>Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ</p>	<p><i>hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý”.</i> Trên thực tế, quy định về nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp về nhà ở hình thành trong tương lai còn được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau (Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản,...). Theo đó, quy định nêu trên dẫn đến thu hẹp điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Nhằm khắc phục nút thắt trên, Luật Nhà ở năm 2023 điều chỉnh quy định trên thành <i>“Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật này”.</i> Như vậy, bên cạnh áp dụng quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 về điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, các bên tham gia còn áp dụng quy định của pháp luật về dân sự, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.</p> <p>3. Một trong các loại hồ sơ phải có khi</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>hợp phải có giấy phép xây dựng.</i></p> <p>Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.</p> <p>2. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định của Luật này thì vô hiệu.</p>	<p>đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, 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 và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.</p> <p>2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.</p>	<p>thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 là “<i>giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai</i>” đã được Luật Nhà ở năm 2023 điều chỉnh thành “<i>giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai</i>”. Theo đó, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được hiểu rộng hơn, bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;...⁵.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. SỞ HỮU NHÀ Ở		
6.1. “Hộ gia đình” không còn là đối tượng được sở hữu nhà ở		
<p>Điều 8. Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước;</p> <p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.</p> <p>2. Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho,</p>	<p>Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.</p> <p>Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.</p> <p>2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu</p>	<p>So với Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 đã bỏ đối tượng “hộ gia đình” ra khỏi các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Sự thay đổi này phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 khi quy định các thành viên của hộ gia đình là chủ thể tham gia giao dịch; cũng như phù hợp với quy định mới được sửa đổi tại Luật Đất đai năm 2024 khi không còn quy định người sử dụng đất bao gồm “hộ gia đình” như quy định tại Luật Đất đai năm 2013. Đối với hộ gia đình đã sở hữu nhà ở trước ngày 01/01/2025 (ngày Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành), kể từ ngày 01/01/2025, việc tham gia quan hệ pháp luật về nhà ở được thực hiện với tư cách cá nhân là thành viên hộ gia đình sở hữu nhà ở; có quyền và nghĩa vụ của cá nhân là chủ sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.</p>

<p>nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, nhận nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật, hình thức khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.</p>	<p>tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 159 của Luật này.</p>	
<p>6.2. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở đối với trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở; các trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan</p>		
<p>Điều 12. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở</p> <p><i>1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc</i></p>	<p>Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở</p>	<p>1. Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung thêm thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở và các trường hợp khác theo quy định pháp luật.</p>

<p><i>xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</i></p> <p>2. Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>4. Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở giữa chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở với người mua, người thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.</p> <p>3. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của</p>	<p>2. Nội dung mới được bổ sung (xác lập quyền sở hữu nhà ở thuộc “trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan”) đã giải quyết được bất cập và sự không đồng nhất trong việc xác lập quyền sở hữu nhà ở giữa Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể:</p> <p>(i) Luật Nhà ở năm 2014 quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua, thuê mua hoặc đã nhận bàn giao nhà ở, tùy theo thỏa thuận, mà không quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>(ii) Tuy nhiên, theo Luật Đất đai năm 2013, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013). Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định tương tự về thời điểm có hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>5. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>6. Trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.</p> <p>7. Giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.</p>	<p>pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về thừa kế.</p> <p>5. Các giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.</p>	
<p>7. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p>		
<p>7.1. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp</p>		
<p>Điều 2. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>1. <i>Nhà ở</i> là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân. <i>Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp.</i></p> <p>2. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> là nhà ở được xây dựng</p>	<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>1. <i>Nhà ở</i> là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> là nhà ở được xây dựng</p>	<p>Tại Việt Nam, việc tận dụng nhà ở để kinh doanh hoặc cho thuê để tổ chức, cá nhân khác thực hiện hoạt động kinh doanh là khá phổ biến. Pháp luật về nhà ở giai đoạn 2004 đến trước ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực quy định mức phạt vi phạm hành chính đối với hành vi sử dụng công trình xây dựng không đúng công năng là từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng. Pháp luật hiện hành không còn quy định mức xử</p>

<p>trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.</p> <p>3. Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.</p>	<p>trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.</p> <p>3. Nhà chung cư là nhà ở có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.</p>	<p>phạt vi phạm hành chính đối với hành vi này. Tuy vậy, theo quy định tại khoản 11 Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014, hành vi sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng là một trong các hành vi vi nghiêm cấm, từ đó, dẫn đến rủi ro cho các giao dịch có liên quan đến nhà ở sử dụng vào mục đích không phải để ở. Nhằm khắc phục khoảng trống pháp luật như trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã mở rộng phạm vi sử dụng nhà ở khi cho phép nhà ở, nhà ở riêng lẻ được sử dụng vào những mục đích khác mà pháp luật không cấm.</p>
<p>7.2. Cho phép chuyển đổi công năng nhà ở</p>		
<p>Điều 124. Chuyển đổi công năng nhà ở</p> <p>1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;</p> <p>b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư;</p> <p>c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của</p>	<p>Không có quy định tương ứng</p>	<p>Nhằm giải quyết nhu cầu thiếu nhà ở; hạn chế trường hợp một số dự án phát triển nhà ở bị bỏ trống trong khi nhu cầu sở hữu nhà ở vẫn ngày một tăng cao, Luật Nhà ở năm 2023 cho phép chuyển đổi công năng nhà ở từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội; từ nhà công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư,... các trường hợp khác được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng</p>

<p>Luật này sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;</p> <p>d) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng.</p> <p>2. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản công;</p> <p>b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nhà ở được chuyển đổi;</p> <p>c) Phải được Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>		<p>Chính phủ.</p>
<p>7.3. Chủ đầu tư nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng phải chịu trách nhiệm quản lý và bảo trì sau khi hoàn thành dự án</p>		
<p>Điều 121. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư</p>	<p>Không có quy định tương ứng.</p>	<p>Trước thực trạng các khu vực đô thị lợi dụng sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng, các hộ gia đình cá nhân đã tự ý xây dựng công trình nhà ở riêng</p>

xây dựng nhà ở thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản

lễ theo kiểu nhiều tầng, nhiều căn hộ, không chấp hành các quy định của pháp luật như: xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, chia nhỏ căn hộ, tự ý nâng tầng... tự do mua bán, chuyển nhượng, khiến cảnh quan đô thị lộn xộn, từ đó dẫn đến hệ lụy như vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy dẫn đến nguy cơ cháy nổ cao trong khu dân cư; quá tải về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không cấp được Giấy chứng nhận sở hữu cho người mua căn hộ do vi phạm về thiết kế, mật độ xây dựng dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện; gia tăng mật độ dân số tại các khu vực đô thị gây ùn tắc giao thông; không bảo đảm vệ sinh môi trường... Luật Nhà ở năm 2023 đã tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư trong công tác quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Cụ thể, chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm không chỉ trong quá trình xây dựng mà còn sau khi dự án hoàn thành. Việc quản lý kiến trúc và bảo trì hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao nhà ở đến cư dân giúp đảm bảo sự bền vững và an toàn của khu vực nhà ở.

<p>lý kiến trúc được phê duyệt.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này.</p> <p>3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có).</p> <p>4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản khu nhà ở, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả thù lao cho người tham gia Ban tự quản khu nhà ở và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý.

5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tổ chức thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể hỗ trợ kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ

<p>thông hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý. Việc thực hiện công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.</p>		
<p>8. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ</p>		
<p>8.1. Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư,...</p>		
<p>Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>8. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không</p>	<p>Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>6. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.</p>	<p>Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung thêm các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư đang vi phạm phổ biến thời gian qua như: không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư,...⁶. Việc bổ sung các quy định này vào các hành vi bị nghiêm cấm</p>

<p><i>đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;</i></p> <p><i>c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;</i></p> <p><i>d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;</i></p> <p><i>đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và</i></p>		<p>dự kiến sẽ làm tăng mức phạt vi phạm hành chính.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------

<p><i>quy định khác của pháp luật có liên quan;</i></p> <p><i>e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.</i></p>		
<p>8.2. Ban quản trị nhà chung cư chỉ được thực hiện quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư</p>		
<p>Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo</p>	<p>Điều 104. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội</p>	<p>Các quy định về quyền và nghĩa vụ của ban quản trị nhà chung cư trước đây được quy định chi tiết tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) và Thông tư số 02/2016/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 06/2019/TT-BXD) như quyền yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư; quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì,... nay đã được luật hóa tại Luật</p>

<p>quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>e) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao hồ sơ nhà chung cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư;</p> <p>g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại điểm d và điểm g khoản 1 Điều này. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu khác thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm d, đ và g khoản 1 Điều này.</p> <p>Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản</p>	<p>nhị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật này.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận</p>	<p>Nhà ở năm 2023. Tuy vậy, Luật Nhà ở năm 2023 chỉ cho phép ban quản trị nhà chung cư chỉ được thực hiện quyền và trách nhiệm theo quy định tại Luật Nhà ở, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư. Các hành vi khác không thuộc phạm vi trên thì không có giá trị pháp lý. Trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị nhà chung cư bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật này.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật này</p>	<p>hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;</p> <p>e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;</p> <p>g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;</p> <p>h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>l) Thực hiện các công việc khác do Hội</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>d) Lựa chọn, ký kết hợp đồng bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;</p> <p>đ) Đơn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;</p> <p>e) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội</p>	<p>ngộ nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>trong nhà chung cư;</p> <p>g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>k) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật;</p> <p>l) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện trách nhiệm quy định tại các điểm đ, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có</p>		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị nhà chung cư bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Trong trường hợp Ban quản trị nhà chung cư chấm dứt hoạt động mà Ban quản trị nhà chung cư mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư cho đến khi công nhận Ban quản trị nhà

chung cư mới.		
---------------	--	--

¹ Theo khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 2013, việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 *mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.* Điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp tại Điều 191 (tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt). Đồng thời, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân *được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.*

² <https://laodong.vn/bat-dong-san/giai-quyet-vuong-mac-quy-dat-nha-o-xa-hoi-1233378.ldo>

<https://vneconomy.vn/nha-o-xa-hoi-van-thieu-quy-dat-de-phat-trien.htm>

³ Điều 6 Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

⁴ Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung (Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg), Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg ngày 20/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg (Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg), Quyết định số 38/2018/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg (Quyết định số 38/2018/QĐ-TTg) và Quyết định số 25/2019/QĐ-TTg ngày 13/8/2019 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 35/2015/QĐ-TTg).

⁵ Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

⁶ Trần Quý (2023), Tự ý chuyển đổi công năng phòng sinh hoạt cộng đồng, Công ty TNHH Minato Việt Nam bị yêu cầu kiểm điểm, <https://thanhtra.com.vn/thanhtra/ket-luan-thanh-tra/tu-y-chuyen-doi-cong-nang-phong-sinh-hoat-cong-dong-cong-ty-tnhh-minato-viet-nam-bi-yeu-cau-kiem-diem-210788.html>, truy cập ngày 08/12/2023.

Thanh Ý (2022), Khoảng trống pháp luật về quản lý chung cư mini, <https://kinhtedothi.vn/khoang-trong-phap-luat-ve-quan-ly-chung-cu-mini.html>, truy cập ngày 08/12/2023.