

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYÊN QUANG

ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT NHÀ Ở

Luật Nhà ở được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua tại ngày 27/11/2023; Chủ tịch nước ký Lệnh công bố số 14/2023/L-CTN ngày 05/12/2023; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Nhà ở năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung), trù một số quy định chuyển tiếp.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT NHÀ Ở

Luật Nhà ở năm 2014 được Quốc hội khóa XIII thông qua đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở, như: Phát triển nhà ở; sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; quản lý nhà nước về nhà ở và việc xử lý vi phạm các vấn đề về nhà ở, trong đó có chính sách nhà ở xã hội đã giúp hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, hộ nghèo tại khu vực nông thôn tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, bảo đảm thực hiện chính sách an sinh - xã hội của đất nước. Luật Nhà ở năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư, kinh doanh bình đẳng, thông thoáng, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, người dân tiếp cận các thủ tục và dịch vụ công, huy động tối đa các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Nhà ở năm 2014, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực nhà ở cũng đã xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với một số Luật mới được thông qua.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời thể chế hoá chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 - 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”, thì việc sửa đổi Luật Nhà ở 2014 là cần thiết.

II. BỐ CỤC CỦA LUẬT NHÀ Ở

Luật Nhà ở năm 2023 gồm 13 chương với 198 điều, tăng 15 điều so với Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể:

1. Chương I. Những quy định chung: Gồm 05 điều (*từ Điều 1 đến Điều 5*), quy định về: (1) phạm vi điều chỉnh; (2) giải thích từ ngữ; (3) các hành vi bị nghiêm cấm; (4) chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; (5) yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Chương II. Sở hữu nhà ở: Gồm 03 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung về sở hữu nhà ở:** Gồm 07 điều (*từ Điều 6 đến Điều 12*), quy định về: (1) quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; (2) bảo hộ quyền sở hữu nhà ở; (3) đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (4) công nhận quyền sở hữu nhà ở; (5) Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; (6) nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; (7) thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở.

- **Mục 2: Nhà ở thuộc tài sản công:** Gồm 03 điều (*từ Điều 13 đến Điều 15*), quy định về: (1) nhà ở thuộc tài sản công; (2) đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công; (3) trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công.

- **Mục 3: Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài:** Gồm 07 điều (*từ Điều 16 đến Điều 22*), quy định về: (1) khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (2) tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (3) điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (4) số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; (5) quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; (6) nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; (7) các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở.

3. Chương III. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh: Gồm 02 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia:** Gồm 03 điều (*từ Điều 23 đến Điều 25*), quy định về: (1) căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; (2) nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; (3) kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

- **Mục 2: Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh:** Gồm 04 điều (*từ Điều 26 đến Điều 29*), quy định về: (1) căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (2) nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (3) điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (4) xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

4. Chương IV. Phát triển nhà ở: Gồm 05 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 06 điều (từ Điều 30 đến Điều 35), quy định về: (1) hình thức phát triển nhà ở; (2) các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; (3) quỹ đất để phát triển nhà ở; (4) yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (5) các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (6) chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- **Mục 2: Phát triển nhà ở thương mại theo dự án:** Gồm 04 điều (từ Điều 36 đến Điều 39), quy định về: (1) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (2) thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (3) quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (4) nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- **Mục 3: Phát triển nhà ở công vụ:** Gồm 08 điều (từ Điều 40 đến Điều 47), quy định về: (1) đất để xây dựng nhà ở công vụ; (2) hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; (3) quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; (4) mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; (5) loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; (6) đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; (7) nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; (8) quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ.

- **Mục 4: Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư:** Gồm 06 điều (từ Điều 48 đến Điều 53), quy định về: (1) bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; (2) nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; (3) quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; (4) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; (5) đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư; (6) yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư.

- **Mục 5: Phát triển nhà ở cá nhân:** Gồm 04 điều (từ Điều 54 đến Điều 57), quy định về: (1) yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân; (2) phương thức phát triển nhà ở của cá nhân; (3) trách nhiệm của cá nhân trong phát triển nhà ở; (4) phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê.

5. Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Gồm 05 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 06 điều (từ Điều 58 đến Điều 63), quy định về: (1) thời hạn sử dụng nhà chung cư; (2) nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ; (3) nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (4) kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; (5) các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (6) cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- **Mục 2: Quy hoạch, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 64 đến Điều 66), quy định về: (1) yêu cầu về quy hoạch để cải

tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (2) yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (3) nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- **Mục 3: Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 67 đến Điều 69), quy định về: (1) quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư; (2) chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (3) hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- **Mục 4: Phương án bồi thường, tái định cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 70 đến Điều 72), quy định về: (1) nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư; (2) nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư; (3) bố trí nhà ở phục vụ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

- **Mục 5: Di dời, cưỡng chế di dời và phá dỡ nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 73 đến Điều 75), quy định về: (1) di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; (2) cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; (3) phá dỡ nhà chung cư.

6. Chương VI. Chính sách về nhà ở xã hội: Gồm 05 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 04 điều (từ Điều 76 đến Điều 79), quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (2) hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (3) điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (4) nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- **Mục 2: Phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê:** Gồm 11 điều (từ Điều 80 đến Điều 90), quy định về: (1) hình thức phát triển nhà ở xã hội; (2) loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (3) loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; (4) đất để phát triển nhà ở xã hội; (5) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (6) ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; (7) xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; (8) 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; (9) nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; (10) bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; (11) quản lý vận hành nhà ở xã hội.

- **Mục 3: Phát triển nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:** Gồm 10 điều (từ Điều 91 đến Điều 100), quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (2) hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (3) điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (4) quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (5) loại dự án và yêu cầu đối với

dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (6) loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (7) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (8) 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; (9) giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (10) nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

- **Mục 4: Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân:** Gồm 09 điều (từ Điều 101 đến Điều 109), quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (2) phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (3) hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (4) đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (5) loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (6) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (7) ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (8) xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (9) nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- **Mục 5: Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở:** Gồm 02 điều (từ Điều 110 đến Điều 111), quy định về: (1) chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; (2) hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

7. Chương VII. Tài chính để phát triển nhà ở: Gồm 06 điều (từ Điều 112 đến Điều 117), quy định về: (1) các nguồn vốn để phát triển nhà ở; (2) nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở; (3) hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; (4) vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở; (5) nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở; (6) vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

8. Chương VIII. Quản lý, sử dụng nhà ở: Gồm 04 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 07 điều (từ Điều 118 đến Điều 124), quy định về: (1) nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; (2) lập hồ sơ nhà ở; (3) lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; (4) quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (5) quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; (6) quản lý, sử dụng nhà biệt thự; (7) chuyển đổi công năng nhà ở.

- **Mục 2: Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công:** Gồm 03 điều (từ Điều 125 đến Điều 127), quy định về: (1) việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài

sản công; (2) đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công; (3) các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

- **Mục 3: Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở:** Gồm 08 điều (từ Điều 128 đến Điều 135), quy định về: (1) bảo hiểm nhà ở; (2) bảo hành nhà ở; (3) bảo trì nhà ở; (4) cải tạo nhà ở; (5) bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; (6) bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công; (7) bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung; (8) quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

- **Mục 4: Phá dỡ nhà ở:** Gồm 06 điều (từ Điều 136 đến Điều 141), quy định về: (1) các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; (2) trách nhiệm phá dỡ nhà ở; (3) yêu cầu khi phá dỡ nhà ở; (4) cưỡng chế phá dỡ nhà ở; (5) chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ; (6) phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

9. Chương IX. Quản lý, sử dụng nhà chung cư: Gồm 05 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 03 điều (từ Điều 142 đến Điều 144), quy định về: (1) phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư; (2) cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; (3) phân hạng nhà chung cư; chỗ để xe của nhà chung cư.

- **Mục 2: Hội nghị nhà chung cư và ban quản lý nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 145 đến Điều 148), quy định về: (1) hội nghị nhà chung cư; (2) Ban quản trị nhà chung cư; (3) quyền của Ban quản trị nhà chung cư; (4) trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

- **Mục 3: Tổ chức quản lý, vận hành nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 149 đến Điều 151), quy định về: (1) đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; (2) điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; (3) giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

- **Mục 4: Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:** Gồm 04 điều (từ Điều 152 đến Điều 155), quy định về: (1) kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (2) quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (3) cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (4) sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

- **Mục 5: Quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư:** Gồm 03 điều (từ Điều 156 đến Điều 158), quy định về: (1) công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao; (2) bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư; (3) quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao.

10. Chương X. Giao dịch về nhà ở: Gồm 06 mục, cụ thể:

- **Mục 1: Quy định chung:** Gồm 06 điều (từ Điều 159 đến Điều 164), quy định về: (1) giao dịch về nhà ở; (2) điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; (3) điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở; (4) trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; (5) hợp đồng về nhà ở; (6) công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở.

- **Mục 2: Mua bán nhà ở:** Gồm 05 điều (từ Điều 165 đến Điều 169), quy định về: (1) giao dịch mua bán nhà ở; (2) xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; (3) mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; (4) mua bán nhà ở đang cho thuê; (5) mua trước nhà ở.

- **Mục 3: Thuê nhà ở:** Gồm 04 điều (từ Điều 170 đến Điều 173), quy định về: (1) thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở; (2) các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; (3) đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở; (4) quyền tiếp tục thuê nhà ở.

- **Mục 4: Thuê mua nhà ở:** Gồm 03 điều (từ Điều 174 đến Điều 176), quy định về: (1) thuê mua nhà ở; (2) quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở; (3) các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua.

- **Mục 5: Tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhà ở:** Gồm 04 điều (từ Điều 177 đến Điều 180), quy định về: (1) tặng cho nhà ở; (2) đổi nhà ở; (3) góp vốn bằng nhà ở; (4) cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

- **Mục 6: Thế chấp nhà ở:** Gồm 05 điều (từ Điều 181 đến Điều 185), quy định về: (1) bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; (2) thế chấp nhà ở đang cho thuê; (3) thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; (4) điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; (5) xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp.

- **Mục 7: Ủy quyền quản lý nhà ở:** Gồm 03 điều (từ Điều 186 đến Điều 188), quy định về: (1) nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; (2) ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung; (3) chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

11. Chương XI. Quản lý nhà nước về nhà ở: Gồm 05 điều (từ Điều 189 đến Điều 193), quy định về: (1) nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; (2) cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; (3) trách nhiệm của Bộ Xây dựng; (4) thanh tra nhà ở; (5) đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

12. Chương XII. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở: Gồm 02 điều (từ Điều 194 đến Điều 195), quy định về: (1) giải quyết tranh chấp về nhà ở; (2) xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

13. Chương XIII. Điều khoản thi hành: Gồm 03 điều (từ Điều 196 đến Điều 198), quy định về: (1) sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan; hiệu lực thi hành; (3) quy định chuyển tiếp.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT NHÀ Ở

1. Phạm vi điều chỉnh

Luật quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cá nhân, tổ chức

Kế thừa các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và luật hóa từ quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở. Theo đó, Luật đã quy định cụ thể về:

- Đối tượng, điều kiện được sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; đối tượng điều kiện, số lượng nhà ở, loại nhà ở được sở hữu đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài;

- Quyền được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu tài sản là nhà ở;
- Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở;
- Quyền và trách nhiệm của các chủ thể tham gia giao dịch về nhà ở;
- Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Riêng đối với đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện dẫn chiếu theo quy định pháp luật về đất đai để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

3. Những nội dung chính sách, quy định mới

3.1. Về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Luật Nhà ở năm 2023 đã dành một chương riêng (Chương III) để quy định cụ thể về xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở. Trong đó, có một số điểm mới như:

- Quy định về kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, theo đó, kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo đầu kỳ của chương

trình phát triển nhà ở cấp tỉnh (*bỏ quy định về kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm*).

- Quy định chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; bỏ quy định lấy ý kiến Bộ Xây dựng khi thực hiện thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Việc bổ sung, quy định chặt chẽ về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là nhằm tránh tình trạng điều chỉnh liên tục chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong thời gian qua, hạn chế việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án không sát với nhu cầu thực tế, tránh tình trạng lệch pha cung cầu. Đồng thời việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định cũng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương chủ động trong theo dõi, triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

3.2. Về phát triển nhà ở

Luật Nhà ở năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, cụ thể là:

- Bổ sung quy định mới về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm các giai đoạn sau: (1) giai đoạn chuẩn bị dự án, (2) giai đoạn thực hiện dự án, (3) giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan (Điều 34). Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn đầu tư dự án xây dựng nhà ở nhằm góp phần tạo hành lang pháp lý rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu).

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo hướng mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ nhằm bảo đảm tạo điều kiện về chỗ ở yên tâm công tác.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở tái định cư để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai (sửa đổi).

- Bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều

kiện đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm toàn tính mạng và tài sản của người dân, cụ thể là:

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với trường hợp: (1) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; (2) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải: (1) Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; (2) Đáp ứng yêu cầu về an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân; (3) Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3.3. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư

Luật Nhà ở năm 2023 đã luật hóa một số quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để nâng cao hiệu lực pháp lý và bổ sung một số quy định đặc thù, tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, cụ thể:

- Bổ sung quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư bởi vì đây là loại dự án đặc thù nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia đầu tư, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư.

- Bổ sung quy định về di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư, trong đó, quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư; kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư được tính trong tổng mức đầu tư dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này nếu Nhà nước đã ứng ra để thực hiện.

- Bổ sung quy định việc chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư đối với các nhà chung cư được xây dựng sau năm 1994 để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của chủ sở hữu nhà chung cư, Nhà nước và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang đô thị.

Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối với các chung cư cũ, xây dựng trước năm 1994 thì tiếp tục kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc áp dụng hệ số K bồi thường căn hộ; đối với các chung cư mới, xây dựng sau năm 1994 mà thuộc diện xây dựng lại do vẫn phù hợp với quy hoạch thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư, nếu không đóng góp kinh phí thì được bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở còn lại (nếu có) theo quy định của Chính phủ.

3.4. Về chính sách về nhà ở xã hội

3.4.1. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở năm 2023 xác định rõ trách nhiệm dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của chính quyền địa phương, theo đó giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phải bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Việc trao quyền gắn với trách nhiệm nhằm tạo cơ chế linh hoạt cho địa phương triển khai thực hiện.

3.4.2. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

Bổ sung 02 hình thức mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì đối tượng công nhân, người lao động tại khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề xuất doanh nghiệp được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho công nhân, người lao động của mình thuê.

Bổ sung quy định cho phép 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.

3.4.3. Điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Luật Nhà ở năm 2023 quy định cụ thể về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính nhiều hơn, tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Luật bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội, chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

3.4.4. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Sửa đổi, bổ sung nhiều ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội như:

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

3.4.5. Một số chính sách khác

Việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đồng bộ theo pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu nhằm đảm bảo thống nhất hệ thống pháp luật.

Việc xác định giá bán, cho thuê mua, cho thuê được quy định cụ thể phương pháp xác định và thời điểm xác định, đảm bảo cụ thể, dễ thực hiện.

3.5. Về tài chính cho phát triển nhà ở

Bổ sung quy định các hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở; bổ sung quy định về vốn nhà nước để phát triển nhà ở; đưa một số quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn từ Nghị định lên Luật để nâng cao hiệu lực của quy định.

3.6. Về quản lý, sử dụng nhà ở

Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung, luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành, nhằm bảo đảm tính pháp lý cho công tác quản lý sử dụng nhà ở như:

- Quy định về quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự; quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; yêu cầu khi phá dỡ nhà ở.

- Bổ sung mới một số quy định như: Quy định cụ thể về chuyển đổi công năng nhà ở; lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3.7. Về quản lý, sử dụng nhà chung cư

Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung, sửa đổi một số quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, khai thác nguồn thu từ phần sử dụng chung của nhà chung cư nhằm khắc phục các tranh chấp khiếu kiện trong quản lý sử dụng nhà chung cư, cụ thể như:

- Bổ sung quy định về xác định phần sở hữu chung, sở hữu riêng trong trường hợp hợp đồng không ghi rõ nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở;

- Bổ sung quy định cách xác định phần sở hữu chung đối với thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia.

- Bổ sung quy định trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản bảo trì do Ban quản trị quản lý để bảo trì nhà chung cư theo quy định.

4. Hiệu lực thi hành

Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở ban hành trước ngày 01/01/2025 là nhà ở thuộc tài sản công./.

Nơi nhận:

- Các Ban Đảng TU, VP TU;
- UBKT Tỉnh uỷ;
- Các Ban của HĐND tỉnh, VPHĐND tỉnh;
- UBMTTQ& TCCTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Hội LG tỉnh; Đoàn LS tỉnh;
- Các tổ chức đại diện của DN, HTX;
- Báo cáo viên PL tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Các DNNN thuộc tỉnh quản lý;
- Các DNNN trung ương đóng tại địa phương tương đương cấp tỉnh
- Phòng TP huyện, TP;
- Trang TTĐT STP, PBGDPL tỉnh (đăng tải);
- Lưu: XDKTTHPL&PBGDPL (VTM.Hiền).

để
tuyên
truyền

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYẾN QUANG