



“THÁO GỠ MỌI NÚT THẮT PHÁP LÝ CỦA BẠN”

Ls Nguyễn Văn Kỳ - Hệ Thống 2021

SỔ TAY

PHÁP LÝ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Luật Sư Nguyễn Văn Kỳ

ĐT: 0888 584 575

Lời Ngỏ

Sách dùng tuyên truyền pháp Luật

Năm 2020 - 2021, nhiều điều luật trong Luật kinh doanh bất động sản Luật Đất đai đã thay đổi, trong đó có những quy định tác động đến cá nhân, hộ gia đình Việt Nam , **Luật Sư Nguyễn Văn Kỹ**

Giám đốc Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng Sự giúp bạn tổng hợp những thay đổi về chính sách của Luật kinh doanh bất Động sản mới nhất trong bài viết dưới đây.

Luật sư Nguyễn Văn Kỹ chỉ mong muốn những người bạn những người Anh em hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, môi giới nhưng người có nhu cầu có những góc nhìn tổng quan về lĩnh vực mình đam mê yêu thích và có chăng thêm một vài lưu ý để anh em tiện lợi nhanh chóng khi hành nghề.

Nếu trong quá trình biên soạn và hệ thống có gì chưa chuẩn xác mong người đọc vui lòng đừng chấp trách .Nếu có cơ duyên xin liên hệ qua số điện thoại 0888 584 575 để người viết có cơ hội nhìn lại mình.

Trong sách có tải tài liệu trên các diễn đàn thương mại báo điện tử, sách không mang tính thương mại mong người đọc và tác giả xem đây là món quà của người Bạn./

Ls Nguyễn Văn Kỹ

THƯ NGỎ

Kính gửi Quý Doanh nghiệp!

Lời đầu tiên, thay mặt Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng sự, tôi xin gửi lời chúc sức khỏe, thành đạt và lời cảm ơn chân thành tới Quý Doanh nghiệp.

Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng sự do Luật sư Nguyễn Văn Kỹ làm giám đốc, có 03 năm hành nghề luật sư, 10 năm hoạt động trong lĩnh vực bảo hiểm chuyên hoạt động về tư vấn pháp luật các loại hình bảo hiểm và các hoạt động pháp lý khác có liên quan.

Với đội ngũ luật sư và các chuyên viên luật, luật kinh tế trẻ trung, năng động, am hiểu pháp luật. Cùng thái độ phục vụ tận tâm, chuyên nghiệp, coi quyền lợi của khách hàng chính là quyền lợi của chính mình để nỗ lực phấn đấu không mệt mỏi cho kết quả công việc tốt nhất.

Hiện nay, công ty chúng tôi đang tập trung đẩy mạnh cung cấp các dịch vụ pháp lý cho Doanh nghiệp với các lĩnh vực như:

- ***Tư vấn đăng ký kinh doanh thành lập doanh nghiệp, mở rộng có yếu tố nước ngoài***
- ***Tư vấn các loại hình bảo hiểm doanh nghiệp (BHXH, BHTN, BH TNLĐ, tài sản)***
- ***Tư vấn thành lập doanh nghiệp chuyên sâu về giáo dục***
- ***Tư vấn giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại tại Tòa án***
- ***Tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai, thủ tục cấp GCN QSD đất***
- ***Luật sư tranh tụng...***

Chúng tôi sẵn sàng dành **01 (một) tháng tư miễn phí** để Quý Doanh nghiệp có thể tiếp cận, tìm hiểu và giải đáp các thắc mắc về những vấn đề pháp lý, liên quan đến quá trình hoạt động và kinh doanh của Quý Doanh nghiệp.

Đến với Công ty chúng tôi Quý Doanh nghiệp sẽ luôn nhận được sự hài lòng về chất lượng dịch vụ cao, chuyên nghiệp, uy tín nhằm mang lại hiệu quả vượt trội.

Với phương châm **“Giải quyết mọi nút thắt pháp lý của bạn”**, chúng tôi cam kết luôn nỗ lực đưa ra ý kiến tư vấn và tìm kiếm giải pháp cho Quý Doanh nghiệp một cách nhanh chóng, chính xác và quan trọng hơn hết là mức phí hợp lý, cạnh tranh.

Chúng tôi luôn mong muốn được hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, là đối tác tin cậy, người bạn đồng hành trong hoạt động kinh doanh của Quý Doanh nghiệp để xây dựng mối quan hệ hợp tác cùng phát triển, bền vững, lâu dài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Quý Doanh nghiệp đã dành khoảng thời gian quý giá để xem Thư ngỏ này. Tôi rất hy vọng sẽ nhận được phản hồi sớm nhất từ Quý Doanh nghiệp qua

Email: **kynguyen.law@gmail.com** hoặc số điện thoại: **0898 213 222 – 0888 584 575**.

Trân trọng./.

Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng Sự

Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng sự xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn sâu sắc đến Quý Khách hàng!

Công ty Luật Kỹ Nguyễn và Cộng sự là một trong những công ty uy tín, dịch vụ chuyên nghiệp, được thành lập và hoạt động theo giấy đăng ký hoạt động do Sở Tư pháp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 22/02/2018.

Với đội ngũ Luật sư và các chuyên viên luật, luật kinh tế trẻ trung, năng động, am hiểu pháp luật, kỹ năng tư vấn chuyên nghiệp, đặc biệt có trách nhiệm trong công việc. Chúng tôi luôn mang đến cho khách hàng những dịch vụ tốt nhất.

*** Lĩnh vực hoạt động của Công ty chúng tôi bao gồm:

- **Cử luật sư tham gia tranh tụng**
- **Tư vấn thủ tục cấp các loại giấy phép**
- **Tư vấn soạn thảo hợp đồng**
- **Tư vấn trong lĩnh vực đất đai, nhà ở**
- **Tư vấn trong lĩnh vực hôn nhân & gia đình, hôn nhân có yếu tố nước ngoài**
- **Tư vấn trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng**
- **Tư vấn thu hồi nợ khó đòi**
- **Tư vấn thành lập, sát nhập, giải thể doanh nghiệp**
- **Tư vấn chuyển đổi loại hình, cơ cấu doanh nghiệp**
- **Tư vấn thành lập công ty 100% vốn nước ngoài**



- Tư vấn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam
- Tư vấn đăng ký nhãn hiệu sở hữu trí tuệ
- Dịch vụ công bố tiêu chuẩn, chất lượng
- Tư vấn pháp luật trong các dịch vụ khác...

Ngoài ra đối với khách hàng là doanh nghiệp hoặc cá nhân có nhu cầu tư vấn pháp luật thường xuyên và liên tục, chúng tôi có thể cử Luật sư riêng để phụ trách việc tư vấn bất kỳ lúc nào theo yêu cầu với các gói dịch vụ: *“Tư vấn doanh nghiệp thường xuyên”* hoặc *“Tư vấn cá nhân thường xuyên”*.

CÔNG TY LUẬT KỶ NGUYỄN & CỘNG SỰ

Cam kết bảo vệ quyền lợi và lợi ích của khách hàng như bảo vệ lợi ích của chính mình - luôn đồng hành cùng quý khách!

TRỤ SỞ: 32 LÊ NGÔ CÁT - TP HUẾ

Fanpage: CÔNG TY LUẬT KỶ NGUYỄN VÀ CỘNG SỰ

ĐT: 0898 213 222 – 0888 584 575

Phần thứ nhất.

NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

I. TỔNG QUAN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Khái niệm

1.1. Luật kinh doanh bất động sản là gì?

Theo **Luật kinh doanh bất động sản 2014** quy định: “Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý Nhà nước về kinh doanh bất động sản”.

1.2. Đối tượng áp dụng

Luật kinh doanh bất động sản áp dụng cho những đối tượng như sau:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam
- Tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

2. Những chính sách mới của Luật kinh doanh bất động sản

2.1. Vi phạm đất đai bị xử phạt đến 1 tỷ đồng

Theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP, những trường hợp vi phạm đất đai bị xử phạt đến 1 triệu đồng bao gồm:

2.2. Tự ý chuyển đất trồng lúa sang đất ở

Theo khoản 3, 4 Điều 9 Nghị định 91/2019, trường hợp tự ý chuyển đổi đất trồng lúa sang đất ở (đất phi nông nghiệp), mà không có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, sẽ bị xử phạt cao nhất là 1 tỷ đồng (diện tích > 3ha).

2.3. Không làm sổ hồng cho người dân

Theo điều 31 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, các chủ đầu tư, tổ chức kinh doanh bất động sản không làm hồ sơ cấp sổ hồng cho người mua, sẽ bị xử phạt cao nhất là 1 tỷ đồng (100 căn hộ, thửa đất, công trình xây dựng).

2.4. Phân lô, bán nền sai

Theo khoản 2 Điều 21 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, việc chuyển nhượng quyền sở hữu dưới hình thức phân lô, bán nền trong các dự án

không đủ từ hai trong các điều kiện ở khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP như:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện
 - Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội
 - Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án
 - Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền
- Sẽ bị xử phạt cao nhất là 1 tỷ đồng (diện tích > 3ha).

3. Bảng giá đất 63 tỉnh thành năm 2020 – 2024

Theo Nghị định 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất, các tỉnh sẽ áp dụng bảng giá đất mới trong giai đoạn năm 2020 – 2024.

Bảng giá đất được làm căn cứ trong những trường hợp:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức
- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân
- Tính thuế sử dụng đất

Theo đó, nếu giá đất cao, người dân sẽ phải nộp thuế sử dụng đất cao hơn. Với trường hợp đất bị thu hồi, mức bồi thường sẽ cao hơn so với những năm trước.

4. Quy định mới về tầng tum, tầng lửng

Theo khoản 1 Điều 1 Thông tư 07/2019/TT-BXD, số tầng của tòa nhà (tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa, bán tầng, không bao gồm tầng áp mái, quy định như sau:

- Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sân mái
- Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới

- Mỗi công trình chỉ được phép có 1 tầng lửng

5. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Theo khoản 1 Điều 4 Thông tư 07/2019/TT-BTP, các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

- Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất
- Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất
- Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất
- Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai
- Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai
- Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật
- Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký
- Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp
- Xóa đăng ký thế chấp

II. ĐIỀU KIỆN CẦN ĐỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản và điều kiện cần để kinh doanh bất động sản

1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Tại Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động đầu tư vốn để thực hiện các hoạt động sau:

- Xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng;
- Cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;
- Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

-

1.2. Bất động sản kinh doanh

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;... Vậy theo quy định mới nhất hiện nay có liên quan đến lĩnh vực tín dụng thì bất động sản kinh doanh là gì?

Theo quy định tại Khoản 13 Điều 2 Thông tư 41/2016/TT-NHNN (có hiệu lực từ ngày 01/01/2020) quy định tỷ lệ an toàn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành thì bất động sản kinh doanh là bất động sản được đầu tư, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

1.3. Điều kiện kinh doanh bất động sản

Bất động sản là loại tài sản có giá trị lớn nên việc kinh doanh, mua bán dễ đem lại rủi ro lớn cho cả bên bán và bên mua nên hoạt động kinh doanh bất động sản được pháp luật quy định và yêu cầu chặt chẽ. Hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định lại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định: “Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.” Tùy theo loại bất động sản mà hoạt động kinh doanh sẽ phải đáp ứng đủ các điều kiện cụ thể mà pháp luật quy định.

Trước hết về điều kiện chung đối với cá nhân, tổ chức muốn hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và đáp ứng đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định tại Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP:

Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh

nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số vốn pháp định.

Như vậy muốn hoạt động kinh doanh bất động sản thì trước hết phải thành lập doanh nghiệp với số vốn pháp định là 20 tỷ. Loại hình doanh nghiệp có thể thành lập: công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hợp tác xã,... Bên cạnh đó, doanh nghiệp khi thành lập cần phải đáp ứng được điều kiện cần về số vốn là 20 tỷ đồng. Quy định này là một căn cứ để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có hiệu quả, khả năng chịu rủi ro trong kinh doanh.

Tuy nhiên, kinh doanh bất động sản có thể không cần phải thành lập doanh nghiệp nếu như hoạt động theo quy mô nhỏ, không thường xuyên hay khi kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản. Mặc dù vậy, hoạt động kinh doanh vẫn phải thực hiện thủ tục kê khai thuế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tùy theo 7q [hình bất động sản đưa vào kinh doanh mà doanh nghiệp phải đáp ứng các điều kiện cụ thể.

+ Kinh doanh bất động sản có sẵn

Bất động sản có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng phải đáp ứng được điều kiện quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014:

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Bất động sản hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Doanh nghiệp có thể thực hiện bán, cho thuê hoặc thuê mua. Để có thể đưa vào kinh doanh, bất động sản phải đáp ứng được điều kiện quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014:

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

+ Kinh doanh dịch vụ bất động sản

Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm các hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản.

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (Điều 62 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014).

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản không cần phải đáp ứng thêm các điều kiện khác.

- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản: Hoạt động kinh doanh phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, doanh nghiệp phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trong đó người quản lý, điều hành bắt buộc phải có loại chứng chỉ này.

- Dịch vụ quản lý bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 75 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Theo đó, doanh nghiệp hoạt động không cần điều kiện riêng đối với trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Đặc điểm của đầu tư kinh doanh bất động sản

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản cũng có những đặc điểm tương tự như đặc điểm của đầu tư pháp triển, ngoài các đặc điểm như: khối lượng vốn đầu tư lớn và nằm khê đọng trong suốt quá trình thực hiện đầu tư, thời gian để tiến hành công cuộc đầu tư cho đến khi các thành quả của nó phát huy tác dụng thường đòi hỏi nhiều năm tháng với nhiều biến động và rủi ro xảy ra,...

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản còn có những đặc điểm mang tính chất riêng biệt sau:

+ Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản phải phù hợp với kế hoạch và quy hoạch phát triển của Nhà nước và địa phương về địa lý và hạ tầng cơ sở, sự đồng bộ trong kiến trúc và đảm bảo về chất lượng công trình.

+ Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chứa đựng nhiều yếu tố kinh tế xã hội đan xen, theo đó nó không chỉ phụ thuộc vào chính sách quản lý đầu tư của Nhà nước mà còn phụ thuộc nhiều vào yếu tố xã hội, tâm lý, tập quán của người dân.

+ Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản phụ thuộc vào nhiều yếu tố thời tiết, khí hậu.

+ Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản cũng mang những yếu tố bất thuận lợi như: phải cần một khoản vốn đầu tư lớn, không dễ dàng mua bán (tính thanh khoản thấp), chi phí quản lý và chi phí mua bán giao dịch cao...

III. YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN

Để nhận định chính xác “giá trị bất động sản” cần xem xét và đánh giá rất nhiều yếu tố khác nhau. Ngoài quan hệ cung - cầu trên thị trường được xem là chủ chốt thì còn các yếu tố về tự nhiên, kinh tế xã hội, chính trị pháp lý,... sẽ trực tiếp định giá sản phẩm bất động sản.

1. Các yếu tố cốt lõi ảnh hưởng đến bất động sản

1.1. Yếu tố tự nhiên

Nhóm yếu tố tự nhiên ảnh hưởng đến giá trị bất động sản cơ bản bao gồm các yếu tố: vị trí, diện tích, hình thức, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.

Thứ nhất – vị trí của bất động sản:

Là yếu tố đứng tốp đầu ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị bất động sản. Khả năng sinh lời do yếu tố vị trí bất động sản mang lại bao nhiêu thì giá trị bất động sản tương ứng bấy nhiêu (vị trí sinh lời càng cao thì giá trị bất động sản càng lớn). Nhìn chung vị trí được định nghĩa và chia làm 2 loại: vị trí tương đối và vị trí tuyệt đối. Cả 2 loại vị trí này đều có vai trò vô cùng quan trọng trong việc định giá của bất động sản.

- Vị trí tương đối: Những bất động sản nằm tại trung tâm đô thị, nơi tập trung đông dân cư hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm.

- Vị trí tuyệt đối: Những bất động sản nằm tại các ngã 4 hay ngã 3 đường giao thông, trên các trục lộ giao thông lớn có giá trị cao hơn những bất động sản nằm ở vị trí khác.

Bạn sở hữu mảnh đất có cả 2 vị trí tương – tuyệt đối, nằm tại trung tâm và tại ngã 3, ngã 4 trên trục lộ giao thông lớn thì giá trị bất động sản được định giá rất cao.

Thứ hai – kích thước, diện tích mảnh đất:

Kích thước và diện tích mảnh đất tối ưu trong mục đích sử dụng, thỏa mãn nhu cầu cụ thể của đại đa số người mua. Thông thường mảnh đất có diện tích vuông vắn, có mặt tiền lớn được định giá cao.

Thứ ba – địa hình của bất động sản.

Địa hình nơi bất động sản tọa lạc cao hay thấp so với các bất động sản khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị bất động sản. Ở

những khu vực thấp - vùng trũng, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng thủy triều như bất động sản ven biển thì giá của bất động sản sẽ thấp, ngược lại giá của bất động sản sẽ cao hơn.

Đối với các bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng thì 2 địa hình nổi bật mang giá trị cao: một là ở nơi thật cao và hai là nơi cực thấp (ở đây là ven biển).

Thứ tư – hình thức của bất động sản (đối với bất động sản là nhà hay là các công trình xây dựng):

Nếu 2 bất động sản có giá trị như nhau, bất động sản nào có hình thức – kiến trúc phù hợp với thị hiếu, văn hóa từng khu vực thì giá trị sẽ cao hơn. Ở mỗi nơi, địa phương khác nhau thì hình thức của bất động sản cũng sẽ khác nhau.

Thứ năm – đặc điểm trên mặt đất và trong lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, vật lý...):

Với từng mục đích sử dụng thì yếu tố đặc điểm mặt đất, lòng đất sẽ ảnh hưởng tới mức giá khác nhau. Bạn cần mua đất để ở, để kinh doanh thương mại dịch vụ thì sẽ không cần quan tâm đến chất đất (độ màu mỡ của đất), điều này ngược lại nếu mục đích sử dụng vào sản xuất nông nghiệp.

Thứ 6 – tình trạng môi trường:

Các sản phẩm bất động sản nằm ở những vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn rất nhiều so với các bất động sản ở vùng an toàn về thiên nhiên.

1.2. Yếu tố kinh tế

Thứ nhất – khả năng mang lại thu nhập từ bất động sản:

Mức thu nhập hay giá trị lợi nhuận hàng năm từ bất động sản mang lại có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của bất động sản đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ bất động sản càng cao thì giá chuyển nhượng của nó càng cao và ngược lại. Điều này cũng giống như một mảnh đất bạn mua và bán được với giá tốt, sau đó người kế tiếp lại bán với giá tốt và cứ vậy giá sản phẩm bất động sản đó tăng lên.

Thứ hai – sự kiện kinh tế:

Các sự kiện hội nhập, thu hút các vốn đầu tư nước ngoài (FDI, FPI) sẽ làm tăng nhu cầu sử dụng bất động sản và giá trị sẽ tăng theo. Kể đến những sự kiện lớn tầm cỡ khu vực: tham gia WTO, ASEAN,...

Thứ ba – thị trường kinh tế:

Sự tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ thất nghiệp... cũng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị bất động sản. Khi quyết định đầu tư bất động sản thì bạn phải quan tâm đến những tin tức thị trường kinh tế để phân nào dự đoán được nhịp độ của thị trường.

1.3. Yếu tố thị trường

Thứ nhất - tính hữu dụng của bất động sản:

Giá trị sử dụng được khai thác trong thực tế và giá trị sử dụng tiềm ẩn trong sản phẩm bất động sản. Điều này nói lên mức độ thỏa mãn của người sử dụng sản phẩm bất động sản đó ở mức nào.

Thứ hai – nhu cầu loại bất động sản trên thị trường:

Hai phía cung cầu của loại sản phẩm bất động sản đó có cân bằng hay chênh lệch sẽ định giá bất động sản đó cao hay thấp và tăng hay giảm theo nhịp độ của thị trường. So giữa các loại bất động sản với nhau như: nhu cầu sử dụng bất động sản căn hộ tăng cao thì nhu cầu bất động sản đất nền sẽ giảm xuống và ngược lại.

1.4. Yếu tố pháp lý

Thứ nhất – tình trạng pháp lý của bất động sản:

Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng,... của mảnh đất sẽ giúp bất động sản dễ thanh khoản và minh bạch cho hoạt động mua bán.

Thứ hai – quy định về xây dựng gắn với bất động sản:

Các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình xây dựng khác gắn với bất động sản: tình trạng cho thuê, thế chấp bất động sản, tình trạng tranh chấp quyền sử dụng nhà đất, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ xây dựng nhà các khu vực là quy hoạch đất nông nghiệp không quá 1 tầng, đất quy hoạch thương mại dịch vụ không được phép xây nhà với mục đích ở,...).

2. Các yếu tố cận kề bên ngoài ảnh hưởng đến bất động sản

2.1. Yếu tố chính trị pháp lý

Những chính sách tổ chức, xây dựng phát triển của chính quyền ở từng khu vực sẽ có ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Các chính sách về đầu tư, quy hoạch, phân vùng phát triển từng khu vực khiến giá trị bất động sản của vùng đó có định giá khác biệt với nhau.

Thứ nhất – các chính sách có tác động gián tiếp:

Sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương thúc đẩy kinh tế, kéo theo phát triển và nhu cầu về bất động sản tăng cao sẽ làm giá trị bất động sản tăng nhanh.

Thứ hai – các chính sách tác động trực tiếp:

Chính sách cho phép Việt kiều mua bất động sản tại Việt Nam.

Chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố.

Chính sách tài chính áp dụng đối với những người được nhà nước giao đất, cho thuê đất...

Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

Các chính sách thuế của Nhà nước đối với bất động sản.

2.2. Yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô

Thứ nhất – các điều kiện của thị trường bất động sản trong khu vực:

Khu vực có được định hướng hay chú trọng đầu tư phát triển bất động sản hay không. Điều này nằm trong quy hoạch phát triển của chính quyền nhà nước sẽ định giá bất động sản tăng hay giảm trong thời gian tới.

Thứ hai – hiện tượng vùng lân cận:

Các công trình xây dựng, cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc...

Thứ ba – mức độ tăng trưởng GDP hằng năm của vùng:

GDP cao sẽ dẫn đến dòng tiền đổ vào bất động sản. Kênh bất động sản được xem là một kênh đầu tư rất tiềm năng vì đặc tính chuyên biệt của nó.

Thứ tư – hệ thống, chính sách tiền tệ:

Khi chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp thì người dân, nhà đầu tư và doanh nghiệp vay tiền nhiều hơn. Điều này đồng nghĩa với tiền sẽ đổ vào kênh bất động sản tăng lên khiến cho thị trường giá thay đổi.

Thứ năm – tỷ lệ thuế và mức thuế suất:

Khu vực có mức thuế suất ưu đãi sẽ thu hút vốn đầu tư và kéo theo thị trường bất động sản tăng lên. Ở Việt Nam hiện tại có thể kể đến mô hình Đặc khu kinh tế (SEZ) với những ưu đãi, đặc quyền vô cùng tốt về môi trường thuế suất.

Thứ sáu – người tham gia thị trường bất động sản:

Thị trường bất động sản sẽ có những nhà đầu tư, tập đoàn rút vốn với những chiến lược khác nhau. Đầu tư ngắn hạn hay dài hạn sẽ ảnh hưởng tới giá trị bất động sản của toàn khu vực.

2.3. Yếu tố xã hội

Các yếu tố xã hội tại khu vực cũng có ảnh hưởng, tác động đến giá trị bất động sản.

Thứ nhất – mật độ dân số:

Tại khu vực có mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng trưởng của dân số cơ học thì giá trị bất động sản nơi đó sẽ tăng lên do lượng cầu tăng đột biến.

Thứ hai – yếu tố khác nhau:

Chất lượng y tế - giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh khu vực, tập quán người dân trong vùng cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản.

Ở những nơi phát triển bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng thì chất lượng y tế, bệnh viện rất được chú trọng, và đây là một trong những vấn đề ảnh hưởng trực tiếp tới quyền quyết định có đầu tư bất động sản này hay không.

IV. CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN Ở VIỆT NAM

Bất động sản là một trong những kênh đầu tư mang lại hiệu suất sinh lời cao và được rất nhiều người quan tâm hiện nay. Tuy nhiên muốn đầu tư một cách hiệu quả, không để tiền mất tật mang thì bạn phải hiểu đúng về nó. Biết những loại hình bất động sản phổ biến ở Việt Nam, hy vọng mang đến cho bạn cái nhìn tổng quát và chọn ra cho mình một loại hình phù hợp tại mỗi giai đoạn cụ thể.

1. Căn hộ chung cư

Chung cư là những khu nhà bao gồm nhiều hộ dân sinh sống bên trong các căn hộ khép kín, có hệ thống công trình hạ tầng sử dụng tập thể chung. Loại hình này thường xuất hiện tại đô thị, các thành phố lớn có kinh tế phát triển mạnh, phục vụ nhu cầu nhà ở ngày càng lớn. Căn hộ chung cư đảm bảo tiện nghi và an ninh tuyệt đối, thích hợp cho nhiều hộ gia đình từ độc thân, vợ chồng mới cưới và cả gia đình nhiều thế hệ.

Cách đây 10 năm chung cư không phải là loại hình được ưa chuộng vì quỹ đất vẫn còn nhiều, để bán được các chủ đầu tư chú

trọng vào diện tích chứ không nâng cao thiết kế và bố trí. Hơn nữa phần lớn mọi người đều nghĩ chung cư có thời gian sở hữu ngắn, ở lâu thì xuống cấp chứ không mang lại giá trị theo thời gian.

Nhưng hiện nay khi quỹ đất ngày một thu hẹp, nhiều công ty bất động sản lớn trong và ngoài nước tham gia vào thị phần này, sự cạnh tranh ngày càng cao, chất lượng và thẩm mỹ ngày càng được chú trọng thì đây là một loại hình để ở và kênh đầu tư rất được nhiều người quan tâm. Thị trường bất động sản căn hộ phát triển nhộn nhịp với nhiều phân khúc từ bình dân đến cao cấp. Các dự án căn hộ chung cư thường toạ lạc tại những vị trí tốt, tiện ích sống đầy đủ và tiện nghi. Chính vì vậy, loại hình đầu tư căn hộ chung cư ngày càng thu hút trong mắt nhà đầu tư.

Ngày nay để sở hữu một căn hộ chung cư không khó, hình thức thanh toán linh hoạt và thủ tục vay vốn gọn nhẹ, nhanh chóng. Ngoài đầu tư “lướt sóng” thì việc sở hữu căn hộ tại các quận trung tâm cũng sẽ mang lại nguồn thu nhập ổn định hàng tháng vì nhu cầu thuê rất lớn. Tuy nhiên đây là sản phẩm hình thành trong tương lai, nên các hình ảnh quảng cáo và các thông điệp sẽ bị thay đổi ít nhiều so với thực tế. Trước khi mua các bạn cũng nên tìm hiểu và lựa chọn chủ đầu tư uy tín, đừng bị những tin quảng cáo thổi phồng so với thực tế để rồi gặp rủi ro.

2. Nhà phố

Đây là loại hình bất động sản được ưa chuộng và chưa bao giờ giảm nhiệt từ trước đến nay. Nhà phố bao gồm nhà phố thổ cư và nhà phố dự án. Nhà phố được ưa chuộng bởi vì tâm lý thích ở nhà đất của người dân. Ngoài giá trị ngôi nhà thì bạn sở hữu cả phần diện tích đất, và theo thời gian thì giá trị của miếng đất ngày càng tăng giá.

Mặc dù thanh khoản rất cao song rủi ro của phân khúc này khá lớn, mua bán phức tạp hơn, thủ tục hành chính, pháp lý, quy hoạch, phương thức thanh toán...

3. Đất nền

Đất nền là loại hình bất động sản hình thành từ lâu đời và luôn được xem là phân khúc đầu tư hàng đầu vì lợi nhuận cao. Bạn có thể hiểu đất nền là những lô đất mà gần như chưa có sự tác động của con người (đào lấp, san lấp...) và chưa tiến hành xây dựng. Không gồm các công trình nhà ở hay sinh hoạt – chỉ có đất không. Đất nền có thể được chia thành hai loại đó là: đất nền dự án và đất nền tự do. Mỗi

loại đều có những đặc điểm và tính chất riêng biệt. Đất nền dự án là một dạng đất nền thuộc dự án chuẩn bị quy hoạch của chủ đầu tư, nhưng chưa tiến hành xây dựng và còn nguyên trạng thái ban đầu.

Khi quỹ đất ở trung tâm ngày càng hạn hẹp thì những năm gần đây dự án đất nền vùng ven mọc lên càng nhiều và rất được giới đầu tư quan tâm. Là kênh đầu tư vốn ít và tiềm năng nhất hiện nay nhưng vẫn còn tồn tại nhiều rủi ro pháp lý, thời gian ra được sổ đỏ khá lâu. Do đó trước khi quyết định mua hay đầu tư vào đất nền, bạn nên tìm hiểu về chủ đầu tư và xem xét kỹ các giấy tờ liên quan đến tính pháp lý, nếu mua qua trung gian cần xem bản quy hoạch gốc.

4. Bất động sản nghỉ dưỡng

Việt Nam chúng ta có đường bờ biển kéo dài, bờ cát trắng, vịnh biển chưa khai thác nhiều là một lợi thế để hấp dẫn khách du lịch trong và ngoài nước. Cùng với sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch thì loại hình bất động sản nghỉ dưỡng ven biển ra đời như một điều tất yếu. Bất động sản nghỉ dưỡng vừa có thể dùng để ở, vừa có thể dùng để kinh doanh sinh lời theo hình thức tự kinh doanh hoặc cho một bên thuê kinh doanh.

Là loại hình đặc thù nên sở hữu tiềm năng và khả năng sinh lời khá cao so với các loại hình khác. Tuy nhiên ngoài số vốn bỏ ra lớn thì lợi nhuận của kênh đầu tư này phụ thuộc khá nhiều vào biến động của thị trường du lịch. Nhưng du lịch lại bị ảnh hưởng bởi khí hậu và Việt Nam là một trong những quốc gia chịu tác động nhiều từ biến đổi khí hậu. Mặc dù vậy theo đánh giá của giới chuyên gia, phân khúc này vẫn có sức hấp dẫn lớn khi giá trị đầu tư vừa phải, thu hút dòng vốn nhàn rỗi.

5. Đất xây nhà xưởng, khu công nghiệp

Công nghiệp hóa phát triển, nguồn vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, nhu cầu tìm thuê nhà xưởng hay nhà kho để hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp ngày càng tăng. Do đó việc xây nhà xưởng bán hoặc cho thuê đang trở thành loại hình hấp dẫn các nhà đầu tư. Mặc dù tỷ suất sinh lời cao hơn so với các loại hình khác nhưng đầu tư nhà xưởng phải bỏ khoản vốn rất lớn và thời gian hoàn vốn rất chậm với các loại hình khác.

6. Đất nghĩa trang

Đất nghĩa trang là loại hình bất động sản mới manh nha xuất hiện. Một loại hình mà “Người mua sẽ không dùng, người bán sẽ không

dùng, mà người dùng đôi khi không biết”. Tuy mới chỉ xuất hiện trong thời điểm gần đây nhưng có thể trong thời gian sắp tới loại hình này sẽ phát triển mạnh vì quan niệm của người Á Đông “Người chết cũng cần có một ngôi nhà hoành tráng”.

7. Các loại hình bất động sản mới

Hay còn gọi là mô hình bất động sản “lai”, là sự kết hợp của từ 2 loại hình bất động sản chính thống trở lên

Condotel:

Condotel là từ được viết tắt của Condo & Hotel có nghĩa Căn hộ - Khách sạn. Condotel được thiết kế đầy đủ chức năng như một căn hộ và hoạt động giống như bất kỳ một khách sạn thông thường. Sự khác biệt duy nhất là mỗi phòng tại đây đều được sở hữu bởi một cá nhân thay vì một chủ sở hữu chung.

Officetel:

Officetel là được kết hợp bởi 2 từ Office và Hotel. Officetel là mô hình căn hộ đa chức năng, vừa là văn phòng làm việc (office), vừa có thể cư trú qua đêm (hotel). Loại hình căn hộ officetel phù hợp với những doanh nhân trẻ và các chuyên gia nước ngoài có văn phòng đại diện, công ty vừa và nhỏ, nhóm nghiên cứu dự án...

Shophouse:

Shophouse là loại hình bất động sản kết hợp giữa căn hộ nhà ở và cửa hàng thương mại. Shophouse còn có tên gọi khác là nhà phố thương mại. Thường nằm ở tầng trệt của các khu căn hộ lớn, hoặc mặt tiền đường chính, đông người lưu thông qua lại nên shophouse mang lại lợi thế kinh doanh rất lớn.

Loại hình bất động sản “lai” ra đời đã tạo nên nhu cầu danh mục sản phẩm đa dạng và cực hấp dẫn cho các nhà đầu tư. Vấn đề lớn nhất của thị trường này đó là khung pháp lý cho các bất động sản “lai” vẫn chưa ổn định và còn nhiều lỗ hổng, có thể tạo nên rủi ro cho nhà đầu tư. Nhưng vẫn không thể phủ nhận, việc hình thành và phát triển những loại hình mới này cho thấy một thị trường năng động và nhanh nhạy trước những thay đổi về nhu cầu của khách hàng.

V. KINH NGHIỆM ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Nhận diện thị trường bất động sản

Đầu tư bất động sản thành công còn tùy thuộc vào nhu cầu của thị trường. Tại thời điểm muốn đầu tư, thị trường đang đi lên hay đi

xuống, hoặc đang đứng về phía ai là điều các nhà đầu tư phải xác định trước khi rót vốn.

1.1. Đánh giá vận động của thị trường

Như bạn đã biết, các loại hình đầu tư bất động sản phổ biến hiện nay bao gồm nhiều loại. Để lựa chọn đầu tư một hay nhiều loại hình vào thời điểm nào tùy thuộc vào việc các nhà đầu tư xác định được sự vận động lên - xuống của các loại hình đầu tư đó.

Cụ thể, các chuyên gia đưa ra hai nguyên tắc thị trường và giá trị để xác định thị trường vận hành. Động lực thị trường vận hành theo quy luật cung - cầu. Nguồn cung cao và nhu cầu thấp dẫn đến giá giảm. Ngược lại, khi nguồn cung thấp và nhu cầu cao, giá sẽ tăng.

Xác định giá trị được thiết lập dựa trên một thỏa thuận giữa một người sẵn sàng bán và một người sẵn sàng mua. Trò chơi kéo co diễn ra giữa các mong muốn của người bán và số tiền người mua sẵn sàng chi trả.

Để đưa ra nhận định thị trường rõ ràng, các nhà đầu tư cần liên tục tìm hiểu về tình trạng thị trường trong khu vực và những khu dân cư cụ thể. Có 4 vấn đề mà các nhà đầu tư cần làm rõ:

Tồn kho bất động sản: Đang được bán với giá bao nhiêu và số lượng tồn kho tăng hay giảm.

Số ngày trên thị trường: Mất bao lâu để những căn nhà rao bán có được người mua.

Giá trên mét vuông: Một chỉ báo so sánh giá tốt - khi một nhóm các bất động sản có chung chất lượng và đặc điểm.

Thay đổi trong quang cảnh địa phương: Theo dõi các thay đổi tại những công ty tuyển dụng lớn, khu mua sắm, trường học, các dịch vụ cộng đồng và luật pháp địa phương ảnh hưởng tới nhà đất.

Những dự án nhiều tiềm năng khi rục rịch ra mắt hay mở bán sẽ tạo ra những “con sóng” ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Nhà đầu tư nào nắm được cơ hội này dù có đầu tư mua để ở, chuyển nhượng hay cho thuê đều sinh lời.

Nhận diện được nguồn cung - cầu các loại hình cũng là yếu tố quan trọng để các nhà đầu tư rót vốn.

Một thực tế nhận thấy rằng, để ra quyết định đầu tư kịp thời, các nhà đầu tư trước đó đã phải có một quá trình tìm hiểu, nhận định, đánh giá thị trường để đưa ra xu hướng vận động của thị trường.

Chính việc chỉ ra được xu hướng vận động đi lên hay đi xuống sẽ giúp các nhà đầu tư đón đầu được thị trường, kiếm được khoản lợi nhuận hấp dẫn.

1.2. Làm thế nào để đón đầu thị trường?

Khả năng nắm bắt thị trường hiện tại của các nhà đầu tư sẽ được phát huy khi thị trường thay đổi, dù thay đổi theo xu hướng đi lên (tăng giá) hay đi xuống (mất giá), và ngay cả khi thị trường ổn định.

Khi nhận biết được thị trường có xu hướng đi lên, người bán có thể định giá cao hơn và kỳ vọng giá thị trường sẽ “theo kịp”, đem lại cho họ số tiền mong muốn với điều kiện thị trường tiếp tục tăng trưởng. Những người bán muốn tăng giá khi thị trường tăng trưởng thường giữa giá ở của mức thị trường và bán nhà ngay thời điểm đó.

Khi giá thị trường giảm sút, những người bán thường mắc sai lầm là định giá quá cao, hy vọng thu hút những chào mua mong muốn và nghĩ rằng họ sẽ giảm giá sau nếu kế hoạch không bán được nhà.

Thực tế chứng minh những người làm vậy không bao giờ giảm giá kịp với thị trường. Do vậy, người bán cần định giá đúng để bán được nhà thay vì “giảm giá theo thị trường” và mất nhiều sẽ thời gian để bán.

Bên cạnh việc nhận định được vận động của thị trường từ đó đón đầu thị trường bất động sản, các chuyên gia tư vấn các nhà đầu tư cần đánh giá được kỳ vọng để có những quyết định hợp lý với vận động của thị trường.

Và những khía cạnh đánh giá để các nhà đầu tư kiểm soát kỳ vọng đầu tư của bản thân như thế nào?

1.3. Kiểm soát kỳ vọng nhà đầu tư

Khi đã nắm được vận động của thị trường, nguồn cung – cầu thời điểm hiện tại, các nhà đầu tư cần đánh giá tới mong muốn của bản thân với nguồn đầu tư có phù hợp với thị trường hay không.

Nếu thị trường đất nền chững lại, việc tung sản phẩm đất nền với giá cao sẽ không mang về lợi nhuận cao. Nếu thị trường căn hộ có nguồn cung thấp thì các nhà đầu tư thay vì cố gắng bán ra, thì mua trữ lại chờ nhu cầu tăng trở lại.

Nhà đầu tư cần xác định những yếu tố ảnh hưởng tới giá trị nguồn đầu tư gồm:

- Các thương vụ, giao dịch gần đây: Xem xét các sản phẩm tương đương trong khu vực vừa được bán là cách xác định giá thị trường.

- Vị trí: Là một trong những yếu tố quan trọng nhất xác định giá sản phẩm đầu tư.

- Tình trạng: Tình trạng tài sản ảnh hưởng tới giá và tốc độ giao dịch vì người mua tiềm năng thường đưa ra quyết định dựa trên cảm xúc, do đó ấn tượng ban đầu rất quan trọng.

- Thời điểm: giá trị tài sản bị ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản. Kết hợp định giá và chiến lược thị trường sao cho bán được trong 30 ngày đầu tiên từ lúc đăng bán.

Trong 4 yếu tố trên, các nhà đầu tư chỉ có thể thay đổi được hai điều là giá và tình trạng sản phẩm. Điều quan trọng, các nhà đầu tư không nên đánh giá quá thấp dự án bất động sản. Một dự án được định giá tốt tạo ra hứng thú và thu hút người mua, khiến nhiều người đến xem và chào mua.

Một sản phẩm được định giá thấp sẽ thu hút người mua và có thể được bán rất nhanh. Tuy nhiên, có thể bị bỏ qua bởi các khách hàng, những người đặt ra câu hỏi “liệu sản phẩm đó có vấn đề gì mà lại bán giá đó?” cũng như những người mua tìm kiếm khoảng giá cao hơn một chút so với thị trường.

Một sản phẩm được định giá cao so với thị trường sẽ không nhận được nhiều sự quan tâm của khách, đăng bán lâu nên giảm giá sẽ khiến người mua nhìn nhận không tốt. Giá trị tài sản bị ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản.

Thị trường là khách quan, chúng ta có thể kết hợp việc định giá và chiến lược thị trường sao cho tận dụng được 30 ngày đầu tiên đăng bán bất động sản.

1.4. Tiềm năng của sản phẩm bất động sản.

Những sản phẩm bất động sản “hot”, có tiềm năng trong tương lai với khả năng sinh lời tốt sẽ thu hút được nhà đầu tư tìm đến bên cạnh yếu tố về thị trường còn cần bao gồm những yếu tố cốt lõi: chủ đầu tư uy tín; vị trí dự án đắc địa; môi trường sống xung quanh chất lượng; hệ thống tiện ích nội khu vượt trội; hỗ trợ vay vốn ngân hàng, hạ tầng hoàn thiện; so sánh giá với các dự án lân cận; hồ sơ pháp lý đầy đủ.

Sau hàng loạt cơn sốt giá đất ảo và những dự án “ma” mà chủ đầu tư nhận tiền rồi biến mất, nhà đầu tư cần tìm hiểu kỹ chủ đầu tư.

Bạn cũng cần phải nắm được thông tin năng lực tài chính của chủ đầu tư, thể hiện trên báo cáo tài chính năm gần nhất; Uy tín truyền

thông của chủ đầu tư thể hiện trên các mặt báo trong và ngoài nước; Khảo sát người dân đang sinh sống tại khu vực về mức độ hài lòng với các sản phẩm/dịch vụ mà chủ đầu tư đó đang cung cấp.

Ngoài ra, độ uy tín của một chủ đầu tư cũng được đánh giá qua việc chủ đầu tư đó có sử dụng hay hợp tác với các đơn vị phân phối sản phẩm hay không. Các đơn vị phân phối này thường là những sản phẩm bất động sản có uy tín, đã từng phân phối nhiều hàng hóa trên thị trường, minh bạch trong việc cung cấp thông tin của dự án đến khách hàng và làm việc một cách chuyên nghiệp.

Sau khi nắm được thông tin về chủ đầu tư, vấn đề pháp lý cũng cần được làm rõ. Để tìm hiểu dự án có pháp lý rõ ràng hay không, bạn cần tìm hiểu xem khu vực mà bạn dự định đầu tư đã được duyệt qua quy hoạch chi tiết bởi các cấp có thẩm quyền hay chưa, và dự án có được quyết định giao đất chi tiết với tỷ lệ 1/500.

Ngoài ra, khu đất cũng phải được xem là đất thổ cư hợp lệ, được phép xây dựng nhà cửa trên đó và cơ sở hạ tầng xung quanh đã được hoàn thiện tương đối.

Định giá bất động sản trước khi mua sẽ giúp bạn không bị “hớ” hay mua quá cao so với giá trị trường.

Hiện nay có khá nhiều phương pháp để định giá, chẳng hạn như: thông qua ngân hàng để định giá hay nhờ sự hỗ trợ từ môi giới địa phương. Tuy nhiên, cách định giá tốt nhất là bạn nên chịu khó dành thời gian để tham khảo giá của những dự án cùng phân khúc, cùng khu vực.

Bên cạnh xác định chủ đầu tư, tính pháp lý, giá cả thì vị trí giao thông thuận tiện hay không cũng là yếu tố tạo nên tiềm năng của dự án mà nhà đầu tư cần quan tâm.

1.5. Nhận diện qua tổng thể thị trường khu vực

Bên cạnh tiềm năng nội tại của sản phẩm, các nhà đầu tư cũng nên nhận diện khả năng sinh lời của sản phẩm trong tổng thể thị trường của khu vực. Nói cách khác, bản thân thị trường khu vực đó đang được chính quyền chú trọng đầu tư mở rộng thì khả năng đầu tư sinh lời sẽ cao hơn những khu vực khác.

Những vấn đề về hạ tầng giao thông, mức độ dân số, dịch vụ tiện ích đều có sự ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản tại khu vực đó!

Có thể nói, một dự án tiềm năng để đầu tư cần được nhận diện qua tổng thể khu vực cũng như các yếu tố nội tại của dự án. Từ đó các nhà đầu tư sẽ có cái nhìn bao quát về thị trường, nhận diện nhu cầu của thị trường để rót vốn hiệu quả.

Mỗi thị trường đều không giống nhau và nhà đầu tư cần phải bỏ thời gian – công sức để tìm hiểu về nó.

2. BÍ QUYẾT KIỂM TIỀN KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Bí quyết kiểm tiền khi đầu tư bất động sản

Bí quyết số 1: Chọn bất động sản có tính thanh khoản

Dù bạn định đầu tư vào bất động sản ở trung tâm hay ven đô, thổ cư, nhà phố, chung cư liền kề hay biệt thự thì tiêu chí đầu tiên là tính thanh khoản. Tính thanh khoản được hiểu đơn giản là khả năng chuyển đổi thành tiền mặt. Có những tài sản bạn mua vào rất dễ và “thoát hàng” ra rất khó. Đặc biệt nếu bạn định vay tiền của ngân hàng, người quen để đầu tư, có thể rất lâu hoặc không biết đến bao giờ mới rút được tiền ra. Sau đó bạn sẽ cảm thấy sốt ruột vì tài sản không tăng giá bán không ai mua và hàng tháng vẫn phải chịu lãi vay. Chỉ đầu tư những tài sản này nếu bạn thực rất rảnh rỗi về tiền mặt và có ý tưởng đầu tư dài hạn. Một gợi ý cho bạn, bất động sản cách không quá xa trung tâm 3-10km (hoặc nơi sầm uất) thường có tính thanh khoản tốt. 3-10km là vì mọi người sẽ chấp nhận di chuyển trong khoảng cách này, mất từ 10-25 phút di chuyển đến trường học và cơ quan, đó là nhu cầu tiêu dùng thực.

Bí quyết số 2: Kiểm tiền ngay khi mua

Một bất động sản có giá thị trường là 1 tỷ, bạn mua được 800 triệu. Bất động sản có giá thị trường là 5 tỷ, bạn mua được giá 4,2 tỷ. Kiểm tiền khi mua được hiểu là luôn mua thấp hơn giá thị trường. Sai lầm của hầu hết mọi người là thường mua bằng giá thị trường và hy vọng tương lai sẽ lên giá. Đôi khi sau khi mua xong, có thể thị trường bất động sản đi lên và bạn kiếm thêm được tiền khi bán. Nhưng tư duy đầu tư thông minh là lãi ngay khi mua. Nhờ tư duy này, bạn có thể kiếm tiền cả khi thị trường đi lên và đi xuống. Với thị trường đi xuống, bạn chọn khu vực thanh khoản mua rẻ và bán cũng rẻ.

Bí quyết số 3: Xét kĩ mối quan hệ giữa dòng tiền & lãi vốn

Yếu tố đầu tiên là dòng tiền, nếu bạn mua xong bất động sản và có người thuê ngay thì nơi đó được gọi là có dòng tiền. Nếu bất động sản

bạn gần trường học, khu công nghiệp, bệnh viện... bạn có thể kinh doanh buôn bán mà ra tiền ngay, đó cũng được gọi là có dòng tiền. Còn yếu tố lãi vốn được hiểu đơn giản là tiềm năng tăng giá của bất động sản. Có những vị trí bất động sản bạn mua giá 40 - 45 triệu/m² và sau 3 - 7 năm, nó tăng hoặc giảm không đáng kể thành từ 35 - 50 triệu/m². Và có những vị trí khác, bạn mua giá 3 - 10 triệu, sau 3 - 7 năm, nó tăng thành 20 - 50 triệu. Ở những nơi đã phát triển rồi, giá bất động sản thường sẽ tương đối ổn định. Ở những nơi đang phát triển, bất động sản sẽ tiếp tục được hưởng yếu tố lãi vốn thì câu hỏi là bạn sẽ chọn mua ở đâu?

Bí quyết số 4: Chuẩn về mặt pháp lý

Một số bất động sản pháp lý không chuẩn ví dụ như chưa có sổ đỏ hoặc chưa chắc đã làm được. Trong quá trình giao dịch, bạn được chủ nhà, chủ đất hay chủ đầu tư hứa rằng: “Yên tâm đi, không phải lo đâu, anh chị sẽ làm sổ đỏ cho em...”. Bạn đặt cọc khoản tiền lớn hoặc thanh toán hết tiền sau đó không ra được sổ đỏ hoặc xảy ra tranh chấp, kiện tụng... cũng là rủi ro sẽ khiến bạn mất tiền. Vì vậy, luôn phải kiểm tra kỹ thông tin pháp lý tài sản bằng cách hỏi địa chính xã, phường, phòng tài nguyên quận, huyện hay các cơ quan chức năng, người am hiểu về bất động sản... trước khi tiến hành giao dịch đặt cọc hay mua bán.

Bí quyết số 5: Không gian & phong thủy – hạ tầng & dịch vụ

Bạn mua bất động sản xong mà không để ý là đi ra chợ mất 5km, lên bệnh viện mất 30km, đi uống cà phê mất 3km, con đi học mất 15km... Hay điện và nước thường xuyên bị mất, hạ tầng hay bị ngập lụt, xung quanh không có cây cối, công viên, không có khuôn viên cho trẻ con, chi phí dịch vụ cao, chất lượng xây dựng kém. Hoặc gần nhà có mồ mả, đình chùa, miếu mạo, nghiện hút, cave, trộm cắp... Nhiều người mua bất động sản chỉ vì yếu tố rẻ, vừa tiền mà bỏ qua các yếu tố này.

2.2. Sử dụng đòn bẩy tài chính trong đầu tư bất động sản: nên hay không nên?

Đòn bẩy tài chính là thuật ngữ dùng cho việc sử dụng vốn vay để đầu tư thay vì sử dụng hoàn toàn vốn tự có. Đây là một trong những phương thức phổ biến được nhiều nhà đầu tư bất động sản lựa chọn khi có số vốn ít. Hãy cùng chúng tôi phân tích có nên sử dụng đòn bẩy tài chính trong đầu tư bất động sản hay không?

2.2.1. Khái niệm sử dụng đòn bẩy tài chính trong đầu tư bất động sản

Đòn bẩy tài chính là một khái niệm bắt nguồn từ kinh tế học, với ý nghĩa là sử dụng vốn vay để kinh doanh sinh lời thay vì vốn tự có. Tóm lại, đòn bẩy tài chính sẽ cung cấp cơ hội để bạn có thể gia tăng lợi nhuận cho bản thân mặc dù đang sở hữu nguồn vốn hạn chế. Đề mô tả về đòn bẩy tài chính trong bất động sản, chuyên gia địa ốc Brandon Turner từng phát biểu trên Forbes rằng: “Sử dụng hiệu quả các khoản vay vốn ngân hàng trả góp để cho thuê cũng giống như bạn mua một tài sản siêu giá trị mà không thật sự phải chi trả đồng nào cho nó cả. Do đó, chúng là những phi vụ siêu lợi nhuận”.

Chúng ta hãy quan sát một ví dụ về sử dụng đòn bẩy tài chính trong đầu tư bất động sản: Anh A có một số tiền vốn là 300 triệu. Anh đã sử dụng đòn bẩy tài chính là vay ngân hàng thêm 200 triệu nữa để đóng 30% mua một căn hộ chung cư 2 phòng ngủ tại Hà Nội (trị giá 1,7 tỷ). Số tiền còn lại sẽ được thanh toán dần theo từng đợt cho đến khi căn hộ được bàn giao. Trong thời gian căn hộ hoàn thiện, anh A rao bán lại căn nhà với mức giá 2,5 tỷ (giá nhà tăng theo thời gian). Sau khi bán được nhà, anh A thu về 800 triệu đồng, số tiền này anh đem đi trả ngân hàng 200 triệu và các chi phí khác, anh có thêm phần lãi từ 250 - 300 triệu đồng.

Thông qua ví dụ trên, chúng ta có thể thấy cách thức đòn bẩy tài chính được sử dụng trong bất động sản. Tuy nhiên, không phải lúc nào đòn bẩy tài chính cũng đem về lợi nhuận lớn, nhiều nhà đầu tư kinh nghiệm vẫn đôi khi gặp phải sự cố chôn vốn, vỡ nợ khi sử dụng phương thức đầu tư kiểu này. Hãy cùng chúng tôi phân tích những ưu, nhược điểm khi sử dụng đòn bẩy tài chính trong đầu tư bất động sản, từ đó cân nhắc nên khi nào dùng phương pháp này.

2.2.2. Ưu điểm của sử dụng đòn bẩy tài chính trong kinh doanh bất động sản

Tối ưu dòng tiền

Sử dụng đòn bẩy tài chính sẽ giúp bạn tận dụng được tối đa các nguồn tiền để đầu tư và khai thác tối ưu dòng tiền. Đối với vay tiền để mua bất động sản, khi nhà đầu tư kiến tạo được dòng tiền đều đặn từ việc cho thuê thì việc thanh toán và rủi ro thanh khoản sẽ được chuyển sang cho người thuê nhà.

Giảm chi phí cơ hội và rủi ro thanh khoản

Trong nhiều cách giảm chi phí cơ hội và tối ưu việc linh động vốn, việc vay trả góp là phương án khả thi và dễ dàng thực hiện nhất. Nhà đầu tư không còn băn khoăn khi phải bỏ ra một số tiền vốn lớn và đóng bằng trong thời gian dài. Đối với nhà đầu tư cá nhân, thông qua việc kéo dài thời gian thanh toán và chia nhỏ dòng tiền, người vay sẽ có thể giảm thiểu rủi ro thanh khoản xuống mức thấp nhất khi có thể chủ động sắp xếp kế hoạch tài chính.

Chủ động trước biến động thị trường

Thị trường bất động sản thường ẩn chứa nhiều biến đổi bất ngờ, vì vậy, khả năng xoay vốn nhanh, đón đầu thị trường sẽ là một ưu thế để nhà đầu tư có thể thành công. Đòn bẩy tài chính trong bất động sản vì thế luôn được ưa chuộng bởi tính khả thi cao và nhanh chóng.

Cơ hội hưởng lãi suất ưu đãi

Hiện nay, để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân vay vốn ngân hàng, nhiều ngân hàng Việt đưa ra các chính sách ưu đãi về lãi suất cho người mua nhà. Nhà đầu tư có thể tận dụng ưu đãi lãi suất để tận dụng tối ưu nguồn vốn.

Quản lý tài chính cá nhân hiệu quả

Một khoản vay theo kiểu đòn bẩy tài chính sẽ thôi thúc bạn có động lực hơn để kiếm tiền. Các khoản trả góp hằng tháng sẽ giúp bạn quản lý tài chính cá nhân hiệu quả hơn. Nhà đầu tư vì thế chủ động hơn trong việc quản lý dòng tiền, giảm thiểu rủi ro và chi phí cũng như hưởng lãi suất vay thấp.

2.2.3. Những rủi ro khi sử dụng đòn bẩy tài chính trong bất động sản

Con dao hai lưỡi

Tại sao chúng ta lại gọi đòn bẩy tài chính là con dao hai lưỡi? Yếu tố quan trọng nhất trong sử dụng đòn bẩy tài chính là việc duy trì dòng tiền và thời gian. Nếu bạn không đầu tư cẩn thận, thời cơ tốt nhất thì việc bạn bị “chôn vốn” hay “lỗ” là điều rất có thể xảy ra. Hoặc một chiều hướng khác là khoản vay ngân hàng vượt quá khả năng chi trả hằng tháng của bạn, khiến bạn bị áp lực trả nợ đè nặng. Sở dĩ có chuyện như vậy xảy ra là do mức lãi suất cho vay của ngân hàng sẽ được điều chỉnh theo thị trường, và đôi khi có thể dao động lên mức 11 - 12%/năm. Dù là nhà đầu tư có kinh nghiệm hay không, những rủi ro này hoàn toàn có thể xảy ra mà khiến bạn mất hoàn toàn vốn đầu tư ban đầu.

Thị trường bất động sản nhiều biến động

Thị trường bất động sản biến động sẽ gây ra những tác động nhất định vào khoản đầu tư của bạn. Trong trường hợp thị trường xuống thấp, giá cả nhà đất bị ảnh hưởng thì phương pháp đòn bẩy sẽ hoàn toàn phản tác dụng.

Trên đây chúng tôi đã trình bày đầy đủ ưu điểm và nhược điểm của đầu tư bất động sản sử dụng đòn bẩy tài chính. Rõ ràng, nếu nhà đầu tư có óc đầu tư thông minh, khéo léo thì sẽ đạt được lợi nhuận khả quan khi biết tận dụng được nguồn vốn từ vay ngân hàng. Vì vậy, trước khi lựa chọn sử dụng đòn bẩy tài chính để đầu tư bất động sản, nhà đầu tư cần tham khảo và cân nhắc kỹ lưỡng để hạn chế rủi ro đến mức thấp nhất.

3. PHƯƠNG THỨC ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

Định giá bất động sản là một trong những khâu rất quan trọng & góp phần đến lợi nhuận mà nhà đầu tư có thể nhận được.

Sau đây là các phương pháp hỗ trợ cho việc định giá bất động sản hiệu quả nhất:

3.1. Phương pháp “Thẩm định giá qua vị trí”

Điều đầu tiên khi bạn tự thẩm định giá nhà đất đó là phải lưu ý đến yếu tố vị trí của bất động sản. Chi tiết hơn, bạn cần phải xác định nhà đất của bạn là nằm ở khu vực nào, quận huyện nào, mặt đường lớn hay mặt đường nhỏ, nằm ở hẻm chính hay hẻm phụ.

Theo đó, các căn nhà nếu nằm ở mặt tiền đường thường có giá trị kinh doanh cao nên chắc chắn là giá bán sẽ cao hơn các căn nhà đất trong hẻm.

3.2. Phương pháp “Thẩm định giá qua bảng giá đất địa phương”

Sau khi bạn đã xác định được vị trí nhà đất, bạn cần dành ra một khoảng thời gian rảnh để tham khảo bảng giá đất mới nhất do cơ quan tỉnh hay thành phố ban hành. Bên cạnh đó, bạn cũng có thể tham khảo giá thị trường nhà đất dựa vào thông tin từ các ngân hàng, các công ty bất động sản, các website uy tín...

Hiện nay, các kênh thông tin rao vặt về nhà đất khá phổ biến, chỉ với một cú nhấp chuột là bạn có thể tra khảo thông tin về giá nhà, giá đất trong khu vực và các địa bàn lân cận. Thông thường, so với đơn giá đất mà Nhà nước quy định, giá trị đất mặt tiền của một cung đường sẽ gấp khoảng trên dưới 4 lần.

Cách định giá này thực hiện theo nguyên tắc giá đất hiện tại đang cao hơn 3 - 4 lần bảng giá đất địa phương quy định (ban hành năm 2015 và điều chỉnh 5 năm một lần). Theo các chuyên gia bất động sản ước tính, hệ số 3,8 - 4,5 là độ vênh bình quân có thể chấp nhận được.

Trên thực tế, gần 80% giao dịch nhà đất thành công đã chấp nhận khoảng cách này.

3.3. Phương pháp “Thẩm định giá qua tình trạng nhà”

Bên cạnh yếu tố vị trí thì một trong những điều quan trọng khi bạn tự thẩm định giá nhà đất đó là bạn phải biết cách phân loại bất động sản, hãy xác định nhà đất của bạn là loại nhà cấp 4, cấp 3, cấp 2, cấp 1; nhà biệt thự hay căn hộ cao cấp...

Hơn nữa, khi đánh giá tình trạng nhà đất, bạn cần phải tính tuổi thọ nhà đất dựa vào thời điểm xây dựng và sửa chữa nhà để khấu hao giá trị bất động sản.

3.4. Phương pháp “Thẩm định giá qua giá bán của các bất động sản lân cận”

Dựa vào các phương tiện thông tin đại chúng hoặc thông tin từ các sàn giao dịch bất động sản, bạn có thể dễ dàng tra cứu thông tin về nhà đất xung quanh khu vực mình ở.

Ngoài ra bạn cũng nên tìm hiểu các bất động sản tương tự với bất động sản của mình như diện tích, vị trí, khu vực đã giao dịch để có cơ sở so sánh về giá cả.

Một mẹo nhỏ dành cho bạn đó là hãy đóng vai người đi mua nhà, đi khảo sát các căn nhà đang đăng biển rao bán tại khu vực gần với nhà bạn để hỏi giá bán. Nếu có thể, bạn xem ba căn là tốt.

Ngoài ra, bạn cũng có thể hỏi hàng xóm, hoặc tổ trưởng tổ khu phố những khu nhà, đất lân cận cũng đang rao bán. Nếu bạn đang ở một thị trường mà giá địa ốc đang nóng, thì bạn có thể: tăng giá rao bán so với thông tin thẩm định giá mà bạn có được khoảng 10%.

Còn nếu thị trường địa ốc đang có nguy cơ đóng băng, bạn có thể sử dụng những thông tin thẩm định giá như một công cụ để ấn định giá bán bằng chính giá bạn đã khảo sát cộng thêm khoảng 5%.

3.5. Phương pháp “Nhờ môi giới địa phương”

Một cách định giá đất khác mà bạn nên biết đó là dựa trên kinh nghiệm của các môi giới chuyên nghiệp. Một môi giới chuyên nghiệp

tại một khu vực sẽ cho bạn thông tin nhanh chóng chính xác và hiệu quả nhất về giá đất cùng kỳ hàng năm.

Thực tế hiện nay cho thấy nhiều người không muốn thuê môi giới trong việc mua bán nhà bởi không tin tưởng bên thứ ba. Dù vậy, không thể phủ nhận rất nhiều giao dịch mua bán bất động sản thành công là nhờ dịch vụ này.

Mặt khác, người mua cũng nên nhận thức rằng, việc phải bỏ tiền ra để thuê môi giới không phải vì việc này quá khó để bạn tự thực hiện mà nó giúp cho việc mua bán của bạn thuận lợi hơn.

Bởi hầu hết các nhân viên môi giới thường theo sát thị trường, nắm chắc giá cả, có khả năng đánh giá tài sản, đàm phán tốt và am hiểu thủ tục giấy tờ.

3.6. Phương pháp “Thông qua ngân hàng định giá”

Ngân hàng khá chặt chẽ khi thẩm định tài sản bất động sản để cho vay. Chính vì vậy, nếu ngân hàng hỗ trợ, người mua sẽ an tâm hơn về khu đất mình dự định mua. Nhưng cách thức này thường khá mất thời gian, người mua có thể vụt mất cơ hội vì chậm đưa ra quyết định. Vì ngân hàng định giá ở mức an toàn nên trên thực tế, giá có thể cao hơn 10 - 20%.

Bên cạnh đó, một cách khác mà nhà đầu tư có thể sử dụng là dựa vào kết quả của các đơn vị thẩm định giá chuyên nghiệp miễn phí hoặc trả phí trên cộng đồng mạng.

Thông thường, ngân hàng khi định giá bất động sản thế chấp sẽ tiến hành quy trình 5 bước gia như sau:

Bước 1: Tìm kiếm thông tin về các tài sản bất động sản được giao dịch trong thời gian gần nhất, cùng khu vực mà có thể so sánh được với bất động sản thế chấp cần định giá về mặt diện tích, vị trí, số tầng, tình trạng pháp lý...

Bước 2: Kiểm tra tài sản có thể so sánh, xây dựng giá trị cho bất động sản thế chấp.

Bước 3: Lựa chọn một số tài sản có thể so sánh được để so sánh với bất động sản thế chấp mục tiêu (khoảng từ 3 - 5 cái) rồi tiến hành điều chỉnh.

Bước 4: Phân tích thị trường, giá bán, sự khác nhau của các bất động sản so sánh so với bất động sản mục tiêu. Rút ra kết luận và tiến hành điều chỉnh.

Bước 5: Bước này tiến hành ước tính giá trị bất động sản thể chấp trên cơ sở đã điều chỉnh khoa học.

Sau đó đưa ra quyết định – đánh giá cuối cùng

Sau khi đã thu thập được nhiều thông tin hữu ích, bây giờ là lúc bạn cần xem xét, tổng hợp so sánh lại toàn bộ thông tin và quy định mức giá hợp lý cho nhà đất của mình. Trong trường hợp bạn vẫn còn phân vân trước quyết định thẩm định giá của mình, việc nhờ đến những người có kinh nghiệm hoặc các công ty chuyên thẩm định giá là điều nên làm, tránh tình trạng thẩm định sai giá một cách trầm trọng.

Giá trị của bất động sản được tạo thành từ rất nhiều yếu tố, do đó để định giá được chính xác thì chúng ta cần phải có đầy đủ các thông tin như: tình trạng pháp lý, quy hoạch của Nhà nước liên quan bất động sản... Trước khi tiến hành giao dịch bất động sản, cần tham khảo đầy đủ các bước đã nêu trên hoặc tìm đến các đơn vị chuyên thẩm định giá uy tín.

4. KIỂM TRA TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ TRƯỚC KHI ĐẦU TƯ

Pháp lý nhà ở luôn là một trong những vấn đề được người mua nhà quan tâm nhất khi đi mua nhà. Đất đã có giấy tờ nhà đất đầy đủ chưa, đất có tranh chấp hay không, đất đã được tách thửa hay chưa,... đều cần được người mua nhà kiểm tra kỹ càng để tránh những rắc rối, rủi ro về sau. Tuy nhiên, đối với người mua nhà chưa có kinh nghiệm, rất khó để họ có thể tìm hiểu và biết được thông tin chính xác về những vấn đề này. Bài viết dưới đây của chúng tôi có thể làm bạn biết được cách để kiểm tra pháp lý các dự án bất động sản.

4.1. Yêu cầu chủ nhà cung cấp các giấy tờ pháp lý

Sau khi đã đến xem nhà, trao đổi về giá bán và đồng ý mua nhà thì bạn cần đòi chủ nhà cấp giấy tờ pháp lý của ngôi nhà, căn hộ chung cư, mảnh đất,... mà bạn dự định mua. Các giấy tờ này bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất, quy hoạch, giấy tờ chứng minh đã nộp đủ thuế đất, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện để được bán, được cho thuê.

Nếu như chủ nhà né tránh cung cấp các loại giấy tờ này thì bạn cần hỏi họ cẩn thận, tránh để mua phải những bất động sản chưa đủ giấy tờ pháp lý hay đang bị thế chấp ngân hàng. Nếu là đất chưa tách thửa nên có sổ đỏ chung, hay nhà thừa kế chưa làm thủ tục nhận quyền thừa kế, đất trống chưa được chuyển đổi mục đích sang đất ở,... thì bạn cần yêu cầu chủ nhà, chủ đất hoàn thiện đầy đủ các giấy tờ cần

thiết về pháp lý rồi mới mua nhà (xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, làm thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng,...). Ngoài ra, bạn cần kiểm tra kỹ các thông tin trong các giấy tờ pháp lý để xác định bất động sản là đứng tên một người hay đứng tên cả hai vợ chồng, hay đồng sở hữu của nhiều người, tránh các tranh chấp không đáng có về sau.

4.2. Đến các cơ quan địa chính địa phương để kiểm tra thông tin

Kiểm tra thông tin ở người bán bất động sản là chưa đủ, bạn còn cần phải đến các cơ quan địa chính ở địa phương để kiểm tra thông tin. Thông thường, những thông tin bạn cần kiểm tra là quy hoạch đất của địa phương (mảnh đất, ngôi nhà có nằm trong quy hoạch nào của địa phương hay không), đất có thuộc dạng đang tranh chấp hay không, người bán có là chủ thực sự của mảnh đất hay không, đất có thuộc dạng tài sản thừa kế đang có quyền sở hữu chung, đất có đang bị thi hành án hay không.... Bạn có thể hỏi những thông tin này ở UBND địa phương, cơ quan Tài nguyên và Môi trường quận, huyện; văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận, huyện,...

Khi người mua bất động sản chưa được ủy quyền của chủ sở hữu tài sản thì việc xin cung cấp thông tin nhà, đất tại các cơ quan có thẩm quyền sẽ khá là khó khăn. Họ sẽ chỉ có thể trả lời bằng miệng cho bạn chứ không thể cung cấp thông tin chính thức bằng văn bản. Tuy nhiên, đây vẫn là những thông tin có giá trị bạn có thể tham chiếu với các thông tin do người bán cung cấp, để đưa ra quyết định mua nhà.

4.3. Hỏi thăm thông tin từ hàng xóm xung quanh

Một trong những cách đơn giản nhất có thể giúp bạn tìm hiểu những vấn đề pháp lý của mảnh đất là hỏi thăm thông tin từ những người hàng xóm xung quanh ngôi nhà, mảnh đất mà bạn đang dự định mua. Bạn hoàn toàn có thể hỏi được những thông tin thiết yếu về mảnh đất như: đất có tranh chấp hay không, đất được hưởng thừa kế hay mua lại, đất đã được rao bán bao lâu, biến động về giá của mảnh đất,... Hơn nữa, thông qua những cuộc trò chuyện với hàng xóm, bạn càng hiểu hơn về bất động sản sắp tới mình sẽ sở hữu, tính cách, thói quen của các hàng xóm (nếu muốn mua để ở lâu dài), hay thậm chí tránh bị mua quá chênh giá so với các mảnh đất lân cận (do người bán kể cao giá lên),...

5. VAI TRÒ CỦA ĐẠI LÝ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Có một câu hỏi khá phổ biến hiện nay, đó là trong thời điểm công nghệ đang cực kỳ phát triển, các giao dịch bất động sản giữa người

bán và người mua liệu đều có thể thực hiện chỉ qua một trang website? Tiện lợi là điều chắc chắn, tuy nhiên kết quả đem lại có thể sẽ không thỏa mãn như mong đợi.

Sau đây là 7 lý do tại sao bạn cần đến một đại lý môi giới bất động sản.

5.1. Hiểu rõ những quy trình giao dịch phức tạp

Với những thay đổi liên tục về các chính sách, các thủ tục giấy tờ (liên quan đến thuế, hợp đồng và nhiều quy trình mua/bán/cho thuê mới), sự hỗ trợ từ một đại lý môi giới sẽ giúp bạn hiểu tường tận và rõ ràng hơn “một bức tranh toàn cảnh” về các quy trình giao dịch. Các đại lý/nhà môi giới sẽ đảm bảo mọi việc chu trình được diễn ra suôn sẻ và đúng theo các thời hạn cho phép.

5.2. Tận dụng kiến thức và kinh nghiệm chuyên môn

Đại lý môi giới nắm rõ các khu vực và những dự án tiềm năng đối với từng đối tượng khách mua cụ thể. Điều này vô cùng hữu ích cho khách hàng đang muốn điều hướng các thông tin về thị trường bất động sản.

5.3. Dẫn dắt đúng hướng

Một môi giới có kinh nghiệm là người sẽ hiểu rõ nhu cầu của khách hàng, từ đó giới thiệu khách hàng đến những chuyên gia/đối tác hiểu rõ những vấn đề có thể giải quyết trong chu trình mua và bán, giúp tư vấn khách hàng “tháo gỡ” được những khúc mắc thông qua các quan hệ đối tác giữa môi giới, nhà thầu, nhà cho vay, luật sư,...

5.4. Giúp bạn tránh những vấn đề rắc rối không đáng có

Tưởng tượng rằng bạn vô tình bắt gặp một căn hộ lý tưởng vô cùng và quyết định chuyển đến nơi ở mới đấy. Không quá lâu sau, bạn phát hiện ra rằng một phần căn hộ của mình thuộc tài sản bất hợp pháp và phải bị thu hồi. Thật thảm họa đúng không? Môi giới bất động sản có thể giúp bạn khỏi trải nghiệm không hay ho này. Với kinh nghiệm, chuyên môn và kiến thức pháp lý, người môi giới có khả năng dự đoán các vấn đề phát sinh có thể xảy ra và có các cách giải quyết vấn đề triệt để.

5.5. Xử lý các loại giấy tờ pháp lý

Khi thỏa thuận thành công, sẽ tuyệt vời và tiết kiệm nhiều thời gian hơn hẳn khi có sự trợ giúp từ người hiểu rõ cần chuẩn bị và thực hiện chu trình pháp lý với những loại giấy tờ nào, giúp bạn giảm thiểu các công việc phức tạp có liên quan đến giấy tờ.

5.6. Hỗ trợ bạn suốt quá trình

Dù sở hữu nhiều kiến thức về bất động sản, nhưng thực tế vẫn an toàn hơn khi có một chuyên gia hướng dẫn đường đi nước bước cho mình. Những rủi ro thường hay phát sinh sau khi hợp đồng được thỏa thuận xong, và sự có mặt của các bên môi giới ở đây sẽ có ích rất nhiều nhờ các mối quan hệ và kinh nghiệm trên thị trường.

5.7. Luôn ở bên bạn

Một môi giới giỏi sẽ đánh giá ngôi nhà tương lai của bạn như của chính họ, và giúp bạn sắp xếp những buổi tham quan nhà mẫu để đạt được kết quả tối ưu. Người môi giới, bằng những kiến thức vững chắc về thị trường của họ, sẽ thay mặt bạn thương thảo với người bán để chốt mức giá phù hợp nhất với ngân sách của bạn.

Tốc độ gia tăng số lượng các nhà môi giới trên những trang mạng đem lại một góc độ mới đối với thị trường, nhưng nếu nói về kiến thức và chuyên môn của một người làm môi giới thực sự, thì khó có thể mô phỏng và nhân rộng theo số lượng. Chính vì vậy, việc lựa chọn một người môi giới phù hợp cũng là một trong những nhân tố quan trọng trong quá trình tìm kiếm ngôi nhà mơ ước của mỗi cá nhân và gia đình.

6. NHỮNG ĐIỀU CẦN LƯU Ý ĐỂ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH CÔNG

6.1. BẮY MUA BÁN ĐẤT NỀN

Khi đầu tư đất nền, ngay cả những nhà đầu tư có kinh nghiệm nhất đôi khi vẫn bị lừa chỉ bởi vì những thông tin không chính xác, một vài mảnh khoe, thủ thuật... của “cò đất”. Làm thế nào để tránh những chiếc “bẫy” này để đạt được thành công trên con đường đầu tư đất nền? Hãy cùng chúng tôi tìm hiểu một số “bẫy” quen thuộc thường được “cò đất” giăng ra với nhà đầu tư.

Hứa hẹn “sẽ tách thửa, làm giấy tờ pháp lý sau”

Khi đầu tư đất nền, vấn đề quan trọng nhất chính là pháp lý. Nếu như mảnh đất của bạn thiếu giấy tờ pháp lý, thì tốt nhất là nên tránh đầu tư để giảm rủi ro. Đặc biệt, ngay cả khi đã nhìn thấy các giấy tờ pháp lý đầy đủ, cũng đừng vội tin tưởng, hãy đến các cơ quan địa chính địa phương để kiểm tra lại thông tin xem đã đúng và chính xác chưa, tránh để bị đánh lừa bởi “cò đất”.

Nhiều “cò đất” khi giới thiệu đất chưa tách thửa, chưa có giấy tờ đầy đủ thường hay lấy mức giá thấp ra để hấp dẫn nhà đầu tư, đồng

thời hứa hẹn sau khi chuyển đủ tiền cọc thì người bán sẽ ngay lập tức làm thủ tục tách thửa và làm đầy đủ giấy tờ pháp lý. Những mảnh đất nền này thường là đất lô do một người sở hữu chung rồi tự phân lô để bán, nên thông thường, thủ tục pháp lý làm rất lâu và mất nhiều thời gian. Thậm chí, có nhiều mảnh đất còn không thể xây dựng được do là đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khó chuyển đổi sang đất ở. Vì vậy, nhà đầu tư cần cân nhắc thật kỹ nếu quyết định mua đất nền chưa đủ điều kiện pháp lý.

Hối thúc mua bằng các thông tin, lời đồn về dự án tương lai

Đây cũng là cách được nhiều “cò đất” hay dùng để mỗi chài nhà đầu tư mua đất. Trên các phương tiện thông tin đại chúng cũng đã có nhiều câu chuyện về cách lừa đảo kiểu này, thậm chí có những kẻ còn rất tinh vi khi làm giả các văn bản, giấy tờ của chính quyền địa phương để công bố các dự án giả, dự án “ma” để thổi giá, hấp dẫn người mua. Đến khi nhà đầu tư biết được thông tin chính xác thì đã lỡ ôm đất, mất tiền mà không thể khởi kiện được vì thiếu điều kiện.

Vì vậy, nếu như nghe những lời tiết lộ kiểu “em chỉ nói với anh/chị, quy hoạch mật, văn bản mới ra chưa công bố chính thức,...” thì hãy thật cẩn trọng. Nhà đầu tư nên đến các cơ quan chức năng địa phương để kiểm chứng tính xác thực của các thông tin này. Một cách đơn giản khác bạn có thể sử dụng là tìm kiếm thông tin dự án mà “cò đất” giới thiệu trên Google. Nếu là dự án có thực thì chắc chắn sẽ có thông tin đưa tin của báo đài, phương tiện truyền thông đại chúng khác,... Thông tin không trùng khớp, có phần nói quá thì bạn nên tìm kiếm cơ hội khác.

Hối thúc khách đóng tiền cọc ngay trong buổi gặp đầu tiên

Để có thể nhanh chóng nắm bắt khách hàng mua đất và bán được hàng ngay trước khi khách hàng nhận ra có điều gì đó không ổn, “cò đất” thường hối thúc khách hàng đặt cọc ngay trong lần đầu tiên xem đất. Bằng các thủ thuật tâm lý như tạo sốt đất ảo, giả vờ có nhiều khách mua,... thì họ sẽ khiến cho nhà đầu tư có cảm giác cần mua ngay, nếu không mua sẽ hối tiếc, nếu không mua sẽ để mất lợi nhuận rất lớn,... Vì vậy, nếu trong cuộc trò chuyện, bạn cảm thấy đang bị tác động quá nhiều vào tâm lý bởi những lời thuyết phục của bên bán, bạn nên rút khỏi cuộc trò chuyện và về nhà, cẩn thận xem xét lại các thông tin đã được cung cấp, bổ sung thêm các thông tin điều tra được, rồi mới suy nghĩ kỹ trước khi quyết định đặt mua. Cách tốt nhất là bạn nên đi cùng với một người ngoài cuộc, bạn bè, người thân để không

dễ bị thuyết phục và vội vàng ra quyết định. Và ngay kể cả khi đã về nhà, bạn cũng nên dành thời gian hỏi thăm, nhận được tư vấn của những người có kinh nghiệm để chắc chắn nhất khi ra quyết định.

6.2. MUA NHÀ ĐÃ QUA SỬ DỤNG

Tùy vào điều kiện kinh tế, hoàn cảnh, sở thích mà nhiều gia đình chấp nhận mua nhà đã qua sử dụng để tiết kiệm chi phí. Tuy nhiên, không ít người phải hối hận vì thiếu kinh nghiệm sau khi đã quyết định xuống tiền mua nhà.

Việc tìm mua được một ngôi nhà có vị trí đẹp, rẻ, hợp phong thủy, xứng đáng với “đồng tiền bát gạo”... là điều mà ai cũng mong muốn. Trên thực tế, để chọn được ngôi nhà phù hợp, người mua cần phải cẩn thận, xem xét tỉ mỉ, khảo sát nhiều lần, đo đạc cân nhắc rồi mới quyết định mua.

Để tránh rủi ro và chọn được ngôi nhà ưng ý, dưới đây là các lưu ý mà người mua nhà không nên bỏ qua khi mua nhà đã qua sử dụng:

Vị trí ngôi nhà

Dù nhà mới hay cũ, chưa cần bàn qua vấn đề giá cả hay kiến trúc thì vị trí địa lý của ngôi nhà là yếu tố hàng đầu mà ai mua nhà cũng phải quan tâm. Tuy nhiên, rất nhiều người bỏ qua yếu tố này hay xem nhẹ nó, sau đến dẫn đến những trở ngại trong sinh hoạt thường ngày của cả gia đình. Do vậy, khi mua nhà, bạn cần cân nhắc xem ngôi nhà này có gần nơi làm việc, gần trường học của con, gần bệnh viện, chợ, siêu thị... hay không, bởi cuộc sống của gia đình bạn phụ thuộc rất nhiều vào vị trí ngôi nhà.

Tìm hiểu lịch sử mua bán

Khi mua một ngôi nhà cũ để ở, chắc chắn bạn phải quan tâm đến tính pháp lý của nó. Dù là mua bán thông qua các đơn vị chuyên nghiệp hay tự mua, bạn cần nắm rõ lịch sử ngôi nhà. Do vậy, trước khi quyết định xuống tiền, bạn cần tìm hiểu xem ngôi nhà có đang được thế chấp ở ngân hàng, chủ sở hữu hiện tại có trong tình trạng nợ hay tranh chấp ngôi nhà không, giấy tờ ngôi nhà đã được xử lý rõ ràng chưa, có đang trong diện quy hoạch nào hay sai phạm diện tích gì không... Đối với những người duy tâm, bạn còn phải xem xét đến nguyên nhân bán của chủ cũ có liên quan tới các yếu tố tâm linh hay không?

Kiểm tra chất lượng xây dựng

Giống như con người có tiền sử bệnh, công trình xây dựng cũng như vậy. Bạn nên tìm hiểu kỹ tiền sử bệnh lý ngôi nhà mà mình sắp

mua. Trên thực tế, những ngôi nhà cũ có thể đã được trang hoàng lại để che đi những khiếm khuyết. 3 bệnh lý thường gặp ở nhà đã qua sử dụng là thấm dột, hệ thống điện nước và nứt nẻ. Vì vậy, bạn cần cẩn trọng trong việc quan sát và hiểu biết nhất định về kết cấu xây dựng. Nếu cảm thấy không chắc chắn, hãy nhờ những người có chuyên môn kiểm tra giúp.

Tìm hiểu môi trường dân cư xung quanh

Người Việt chúng ta thường quan niệm “bà con xa không bằng láng giềng gần”. Do đó, việc tìm hiểu dân cư xung quanh nơi bạn sẽ mua là một việc hết sức quan trọng. Dù là định cư lâu dài, hay chỉ là mua lại kinh doanh thì khu dân cư nơi đó cũng là một điểm sáng để bạn đề cập với người khác. Một nơi ở dân cư hiền hòa, dân trí cao, đoàn kết sẽ mang lại sự an tâm trong cuộc sống hơn một khu vực tụ tập tệ nạn xã hội.

Xem xét nội thất và kiến trúc nhà

Công năng sử dụng phù hợp là 1 trong 4 yếu tố chính của xây dựng. Vì thế, bạn nên xem xét kiến trúc ngôi nhà có phù hợp với gia đình mình không hay nội thất cần sửa chữa thay thế những gì. Nhiều bạn muốn ngôi nhà mình mua có kiến trúc thật phù hợp với phong thủy, tuy nhiên việc đó hoàn toàn có thể điều chỉnh. Quan trọng là bạn cần xem xét tính hợp lý để có thể đưa ra thỏa thuận phù hợp với người bán.

Quan sát thế đất của ngôi nhà

Nhiều người quan tâm đến việc đất có đẹp, bằng phẳng, nở hậu, có đồi núi cản trở, có nằm nhiều trong khu vực khí thải hay có nhà máy gây chấn động hay không. Thế nhưng, việc này ít ảnh hưởng đối với nhà phố hay căn hộ chung cư. Bạn vẫn nên xem xét về yếu tố này khi có ý định mua lại nhà ở các khu vực dân cư mới phát triển hoặc có ý định xây mới hoàn toàn khu vực đất đó.

Thẩm định 2 lần

Có thể bạn nghĩ việc này không cần thiết, thế nhưng đây là kinh nghiệm khá hay của nhiều người. Bạn có thể nhờ một đơn vị thẩm tra khác hoặc nhờ một người quen có chuyên môn thẩm định lại 6 điểm trên. Việc này có thể tốn kém hơn, nhưng mang lại hiệu quả tích cực. Dù có giỏi tới đâu thì con người vẫn khó tránh khỏi sai sót, nhất là trong việc tìm hiểu cả một công trình. Thẩm định lần 2 là không thừa trong những quyết định lớn như việc mua nhà.

6.3. LƯU Ý KHI MUA NHÀ ĐỂ TRÁNH BỊ ĐỘI GIÁ

Hiện nay, dân cư tại các thành phố ngày càng tăng lên, kéo theo nhu cầu nhà ở tăng cao. Nhiều người lần đầu tiên mua nhà vì thiếu kinh nghiệm và hấp tấp nên đã bị mua nhà cao giá hàng trăm triệu. Làm sao để tránh được điều này? Hãy lưu ý 5 điểm dưới đây:

Hạn chế mua nhà lúc thị trường đang nóng sốt

Thời điểm mua nhà là điều rất quan trọng nếu bạn muốn mua được nhà đất với giá tốt ngay kể cả đầu tư bất động sản cũng thế. Nếu bạn chọn được thời điểm phù hợp, bạn sẽ có rất nhiều lợi ích, sinh lời ngay khi vừa ký hợp đồng mua nhà. Trong đó, thời điểm được coi là xấu nhất khi mua nhà là giai đoạn sốt đất. Những cơn sốt đất, những lời đồn thổi,... vừa khiến giá đất tăng cao, vừa tạo cho người mua nhà tâm lý vội vã, sợ bỏ lỡ nên cứ cố mua cho bằng được dù giá chênh so với giá ban đầu vài trăm triệu cho đến hàng tỷ. Do đó, nếu bạn bình tĩnh vượt qua được cơn sốt đất sẽ giảm thiểu được rất nhiều rủi ro.

Bình tĩnh và luôn suy xét cẩn thận

Trong mua bán nhà đất, nhiều khi chuyên viên môi giới sẽ sử dụng chiến thuật tâm lý để bán hàng. Vì vậy, bạn phải chuẩn bị cho mình sự bình tĩnh và suy xét cẩn thận. Nếu như không mua được căn hộ này, còn có rất nhiều căn hộ khác đang chờ bạn nên đừng vì nhất thời mà hân tấp ra quyết định để rồi hối tiếc. Bạn không nên vì cảm thấy căn hộ đẹp, mức giá rẻ mà đưa ra quyết định ngay, hãy thận trọng tham khảo ít nhất 10 dự án và so sánh chúng với nhau trước khi ra lựa chọn căn hộ ưng ý. Và hãy cân nhắc kỹ trước khi quyết định ký vào hợp đồng mua bán, đảm bảo rằng bạn đã mua được căn hộ hợp nhu cầu nhất.

Đừng quên thẩm định giá trị thực của ngôi nhà

Khi mua nhà, bạn nên tìm hiểu kỹ càng để biết được giá trị thực của ngôi nhà. Đã có nhiều câu chuyện người mua nhà phở, chung cư bị hớ do không nắm được thông tin, không chịu thẩm định giá,... Bạn có thể sử dụng các công cụ trực tuyến như công cụ định giá nhà online, chuyên gia môi giới nhà đất, đơn vị thẩm định giá chuyên nghiệp,... nhưng nếu có thể, tốt nhất bạn hãy mượn tay ngân hàng để thẩm định trước khi mua nhà. Khi đó, bạn vừa chắc chắn về vấn đề pháp lý dự án, vừa đoán chắc mình đã mua được ngôi nhà đúng với giá trị thực của mảnh đất.

Chọn mua nhà, chọn cả môi trường xung quanh

Mua một ngôi nhà chưa bao giờ là việc đơn giản, dễ dàng. Một trong những yếu tố có thể gây ảnh hưởng lớn đến cuộc sống an cư lâu dài của bạn là môi trường xung quanh ngôi nhà: vị trí, đường giao thông, an ninh khu phố, cộng đồng dân cư,... Chính vì vậy, giờ đây bên cạnh vấn đề vị trí và mức giá, người ta thường rất quan tâm đến vấn đề cộng đồng dân cư. Cụ thể, bạn nên dành thời gian hỏi thăm hàng xóm xung quanh, tự đi đến các tiện ích lân cận để tìm hiểu thời gian tiếp cận tiện ích,... Chắc chắn, sau khi kiểm tra xong những yếu tố này bạn sẽ có quyết tâm hơn khi mua nhà.

Xem xét các vấn đề tiềm tàng của ngôi nhà

Sau khi việc trả giá được chấp thuận, bạn nên kiểm tra lại căn nhà để đảm bảo mình đã mua đúng giá (căn nhà có chất lượng đúng như bạn mong muốn). Tốt nhất là thuê thêm một chuyên gia, môi giới nhà đất có kinh nghiệm đi cùng. Bạn nên kiểm tra các góc nhà xem có bị thấm dột, tróc vữa không, nhà vệ sinh có ẩm thấp, rò rỉ nước, đường ống nước có lỗi không,... Những vấn đề này có thể dễ dàng phát hiện bởi chuyên gia và họ sẽ đưa ra tư vấn hợp lý cho bạn (cần phải sửa chữa gì, ai là người chịu chi phí sửa chữa – bạn sẽ không rơi vào tình trạng không đủ khả năng tài chính để sửa chữa nhà). Hãy thận trọng kiểm tra tất cả mọi thứ thật kỹ càng trước khi đưa ra quyết định chông tiền mua nhà.

7. BÍ QUYẾT HỌC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG CẦN VỐN

Với những người có nhiều vốn tích lũy, việc kinh doanh nhà đất thường sẽ dễ dàng hơn. Tuy nhiên, ngay cả khi bạn chỉ có một số vốn ít ỏi hoặc không có đồng nào, bạn vẫn có thể kinh doanh được. Vậy với những nhà đầu tư này, kinh doanh bất động sản cần phải học những gì?

Lời khuyên của những người kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp là bạn đừng bao giờ dùng tiền mình để mang đi mua bất động sản bạn ưng ý, hãy dùng tiền của ngân hàng! Với nhiều chính sách ưu đãi như hiện nay, các nhà đầu tư có thể vay để mua một bất động sản kinh doanh mà không cần một đồng tiền nào của mình. Đó chính là vay thế chấp chính bất động sản mình đã mua.

Nếu sử dụng đòn bẩy tài chính, các nhà đầu tư được vay tới đa 70% giá trị của bất động sản. Tuy nhiên nếu vay ngân hàng với giá trị

lớn như này thì tiềm ẩn khá nhiều rủi ro. Do đó để học kinh doanh bất động sản hiệu quả, các nhà đầu tư cần phải lựa chọn hình thức đầu tư phù hợp. Dưới đây chúng tôi sẽ đưa ra 2 gợi ý:

Để hiệu quả và an toàn, kinh doanh bất động sản cần học những gì?

Thuê nhà rồi cho thuê lại

Đây là mô hình rất thích hợp dành cho các nhà đầu tư có vốn khiêm tốn, thậm chí là tay trắng. Cụ thể, bạn sẽ tìm các nhà nguyên căn đang rao cho thuê để thuê lại với giá rẻ nhất có thể sau đó cho thuê lại từng phòng để kiếm lời. Nếu có trong tay khoảng vài chục triệu đồng, bạn có thể đầu tư sửa sang lại để tăng giá cho thuê cao hơn nữa. Nếu bạn mới “chân ướt chân ráo” học kinh doanh bất động sản, đây sẽ là hình thức kinh doanh phù hợp và an toàn.

Tuy nhiên, nếu lựa chọn hình thức kinh doanh này, bạn cần chú ý thuê những căn hộ có nhiều phòng khép kín và được chủ nhà giao lại toàn bộ quyền cho người khác thuê lại, chọn những nơi có nhu cầu thuê cao...

Mua bán nhà cũ

Đây cũng được xem là một lựa chọn dành cho những người mới học kinh doanh bất động sản. Mua bán nhà cũ để sửa sang lại rồi bán kiếm lời cũng là một hình thức kinh doanh nhà đất không cần vốn lớn mà lại thu về lợi nhuận khủng.

Đa phần hiện nay, các căn nhà cũ sẽ được chủ nhà rao bán với giá rẻ nhưng khung nhà vẫn tốt nên khi mua lại và đầu tư sửa sang lại sẽ rất hấp dẫn người mua. Nếu thực hiện hình thức kinh doanh này thì bạn cần lưu ý, không nên chọn những ngôi nhà ở xa trung tâm và thanh khoản không tốt, và tìm hiểu kỹ pháp lý dự án...

Tuy nhiên, để áp dụng được bí quyết kinh doanh bất động sản ở trên, một lần nữa bạn cần có sự khôn ngoan về tài chính, một số kỹ năng, và giải quyết được một số vấn đề.

8. LƯU Ý KHI ĐẦU TƯ LƯỚT SÓNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hiểu về “đầu tư lướt sóng bất động sản” để hạn chế tối đa rủi ro động vốn tài chính. Bài viết dưới đây của chúng tôi sẽ giải quyết vấn đề này!

Theo nhiều chuyên gia kinh tế, bất động sản là một trong số ít các kênh đầu tư sinh lãi nhanh và có tính ổn định trong bối cảnh hiện nay. Trong đó hình thức đầu tư kiểu “lướt sóng” được nhiều nhà đầu tư chọn lựa.

8.1. Đầu tư “lướt sóng” bất động sản là gì?

Có vẻ cụm danh từ đầu tư “lướt sóng” vô cùng quen thuộc đối với những chuyên gia trong giới địa ốc, điều này lại là thuật ngữ hoàn toàn mới mẻ đối với nhiều người khi vừa tiếp cận với lĩnh vực bất động sản.

Theo cách hiểu đơn giản thì đầu tư lướt sóng là một dạng đầu tư lợi nhuận, bạn chỉ cần bỏ ra một số tiền, trị giá 15% giá trị của căn hộ/đất nền đó để tạm thời giữ chỗ.

Sau đó, khi thị trường bắt đầu nóng lên, nhiều người quan tâm đến căn hộ/đất nền mà bạn đang nắm giữ, và họ chấp nhận mua lại chúng với giá chênh lệch cao hơn từ vài chục, thậm chí là vài trăm triệu số tiền mà bạn bỏ ra ban đầu.

Như vậy, chỉ trong thời gian ngắn bạn đã có thể sở hữu một khoản tiền lớn. Nếu so với việc gửi tiền ngân hàng hưởng lãi suất thì đầu tư “lướt sóng” hiệu quả hơn.

Chính vì mức lợi nhuận mà “lướt sóng” mang lại đã dẫn đến hiện trạng có rất nhiều cá nhân quyết định ôm hàng loạt những căn hộ/đất nền mà họ nhận định rằng sẽ có rất nhiều người quan tâm trong tương lai, và đây chính là tình trạng mang tên đầu cơ tích trữ bất động sản căn hộ/đất nền.

Theo như đánh giá từ các chuyên gia, thì việc những cá đầu tư lướt bất động sản sẽ đóng vai trò như một tác nhân thúc đẩy số lượng căn hộ từ các dự án, được tung ra thị trường tăng nhanh. Từ đó, khiến thị trường khởi sắc theo chiều hướng sôi nổi hơn.

Tuy nhiên, các chuyên gia cũng đưa ra khía cạnh khác chính là, bản chất cốt lõi của thị trường là dựa vào nhu cầu thực tế của khách hàng. Chính vì vậy, chỉ các dự án có vị trí tốt, chủ đầu tư uy tín, dự án được xây dựng bài bản, thì cơ hội đầu tư lướt sóng mới khá an toàn, còn không thì nhà đầu tư có nguy cơ “mắc cạn”.

8.2. Những lưu ý “lướt sóng” đầu tư bất động sản

Chọn chủ đầu tư là điều đầu tiên cơ bản nhất trong việc nghiên cứu mua căn hộ nói chung. Lý thuyết thì rất dài nhưng chỉ cần lưu ý các điều sau: năng lực chủ đầu tư, các dự án họ đã hoàn thành có bị dính “phốt” nào không.

Muốn biết điều gì, bạn có thể tìm kiếm trên Internet, hỏi ý kiến bạn bè đang có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.

Thời gian xây dựng tỷ lệ thuận với thời gian chiếm dụng vốn lớn và khả năng thị trường dịch chuyển cao dẫn đến rủi ro cao và tính thanh khoản thấp.

Nói chung thời gian xây dựng càng sớm càng tốt, tuy nhiên với tổ hợp chung cư cao cấp thì khoảng 2 - 3 năm bởi cần thêm thời gian đầu tư xây dựng tiện ích và hoàn thiện công trình. Tổ hợp chung cư trung cấp thường là dưới 2 năm và tổ hợp nhà xã hội là dưới 1,5 năm.

Số lượng và chủng loại căn hộ: số lượng sản phẩm (căn hộ) tham gia thị trường trong tương lai càng lớn thì rủi ro thanh khoản và tăng trưởng càng cao. Nôm na là nếu các khu đô thị bạn dự định mua được xây các tòa nhà mới liên tục thì khi bán lại đối thủ cạnh tranh chính của bạn chính là chủ đầu tư.

Tất nhiên, giá bán là do họ quyết chứ không phải bạn, và thường thì sẽ thấp hơn kỳ vọng. Do đó, mục đích của bạn là “mua đi bán lại” nên tốt nhất hãy chọn những căn hộ dễ bán.

Sử dụng đòn bẩy tài chính: Bạn không cần phải có 100% giá trị căn hộ để kinh doanh căn hộ chung cư, thường những nhà đầu tư chuyên nghiệp chỉ sử dụng 50 - 70% vốn vay để thực hiện việc kinh doanh này.

Ví dụ bạn mua thời điểm nộp 30% giá trị căn hộ và bán vào thời điểm nộp trước 70% thì nghĩa là vốn tự có 30%, vay 40% và tất toán khoản vay vào khoảng 1 năm. Những lợi nhuận lại được tính trên 100% giá trị căn hộ.

Lưu ý khi sử dụng đòn bẩy tài chính, đó là thời gian cho vay càng nhiều càng tốt (15 - 20 năm); lãi suất mấy năm đầu càng ưu đãi càng tốt trong mô hình này chỉ khoảng 1 - 2 năm là tất toán), đặc biệt là lãi phạt tất toán phải rất thiện chí vì có những ngân hàng phạt tất toán rất nặng, bạn lưu ý kỹ điều này.

Lựa chọn thời điểm bán phù hợp: Tùy dự án nhưng khuyến nghị nên bán vào thời điểm trước khi dự án cất nóc (chưa đóng 70%) hoặc chuẩn bị bàn giao (đã đóng 70%) hoặc sau bàn giao thời gian ngắn (dưới 6 tháng). Sau khi bàn giao trên 6 tháng căn hộ chung cư gần như không tăng trưởng giá trị nhiều nữa.

Tổng hợp từ <http://cafebiz.vn>,

<https://diaocvinahomes.vn>,

<https://dandautu.vn>,

<https://diaocvinahomes.vn>,

<http://www.songmekong.vn>,

<https://vietnamnet.vn>

VI. BÍ QUYẾT ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NHỮNG CHUYÊN GIA

1. KINH NGHIỆM ĐẦU TƯ CỦA CÁC CHUYÊN GIA BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. ĐỂ CÓ NHỮNG THƯƠNG VỤ THÀNH CÔNG?

Bạn là người yêu thích đầu tư bất động sản? Bạn muốn biết kinh nghiệm đầu tư của những ông trùm bất động sản? Sau đây là tám lời khuyên thực sự hữu ích dành cho bạn để có được những thương vụ đầu tư thành công.

Thứ 1, Đầu tư vào loại bất động sản nào?

Đầu tư vào loại bất động sản nào là vấn đề trước tiên bạn cần quyết định. Việc này phụ thuộc vào nhiều yếu tố, đặc biệt là khả năng tài chính của bạn. Theo các chuyên gia, đầu tư vào các loại hình bất động sản dưới đây sẽ hứa hẹn đem lại cho bạn nhiều lợi nhuận nhất.

Mua bất động sản tốt nhất: Một lời khuyên của Arthur L.Allen - chủ tịch tập đoàn Allen System: “Hãy mua bất động sản tại nơi những người giàu có hay lui tới”. Quả vậy, khi mua bất động sản ở những nơi có nhiều người giàu cũng đồng nghĩa với khí hậu, cảnh đẹp thiên nhiên và những dịch vụ tốt nhất... Không những thế bạn có thể dễ dàng bán lại bất động sản của mình cho những người có nhiều tiền và thu được lợi nhuận kékề xù.

Thứ 2, Mua bất động sản có vị trí thuận lợi

Yếu tố vị trí, môi trường xã hội còn quan trọng hơn chính bất động sản của bạn. Vị trí có thuận tiện cho việc đi lại không? Giao thông có dễ dàng không? Các dịch vụ có thuận tiện không? Khí hậu trong lành hay ô nhiễm?... là những yếu tố bạn cần quan tâm. Mua một ngôi nhà xấu có vị trí thuận lợi vẫn tốt hơn một ngôi nhà đẹp có vị trí không thuận lợi vì nhà xấu thì vẫn sửa sang được theo ý muốn của mình. Nếu bạn có khả năng tài chính thì nên mua bất động sản có diện tích rộng vì nó hứa hẹn mức lợi nhuận cao hơn rất nhiều.

“Hãy nhắm vào khu vực lân cận thành phố đang có xu hướng phát triển. Sau đó hãy mua đất tại các trục đường giao thông chính. Đó là nơi mà giá đất được tính theo diện tích thực chủ không phải diện tích mặt tiền của đất” là lời khuyên tâm huyết của Douglas Baumwall, một nhà môi giới thương mại có tiếng của Collins & Collins Investments.

Thứ 3, Đầu tư vào nhà cho hộ gia đình thuê

Theo lời khuyên của Robert J. Bruss, người đã viết rất nhiều cuốn sách về bí quyết đầu tư bất động sản, “đầu tư vào những ngôi nhà cho hộ gia đình đơn lẻ thuê là giải pháp tốt nhất dành cho những nhà đầu tư tâm trung trong việc mua, quản lý tài chính, quản lý và bán các ngôi nhà đó”. Bạn sẽ không phải thuê nhiều nhân công để quản lý như ở những tòa nhà cho nhiều người thuê mà chỉ cần gọi họ khi một gia đình nào đó gặp sự cố. Mặt khác, sự cố của gia đình đó cũng không làm ảnh hưởng tới những hộ gia đình khác.

Thứ 4, Bất động sản phù hợp thị hiếu của cộng đồng

Một trong những cách đầu tư bất động sản có hiệu quả cao là đầu tư xây dựng những khu nhà để bán hoặc cho thuê. Tuy nhiên, đầu tư vào loại hình bất động sản nào: khách sạn, nhà hàng spa hay siêu thị... lại là một việc bạn cần cân nhắc và tính toán kỹ. Bạn đừng cố mở một khách sạn ở nơi đông không đông quạnh hay bất tiện về giao thông cũng như mở một spa cao cấp ở khu công nghiệp có thu nhập thấp... “Xây dựng những khu nhà hợp thị hiếu cộng đồng” là lời khuyên của Jonathan M. Tish – chủ tịch hệ thống khách sạn Loew, tác giả cuốn “Sức mạnh của chúng ta – thành công nhờ tinh thần hợp tác”.

Thứ 5, Nhờ sự giúp đỡ của chuyên gia tư vấn

Những chuyên gia tư vấn sẽ giúp bạn tránh được những rủi ro, rắc rối với những người mua bán nhà và giúp cho quy trình mua bán diễn ra suôn sẻ, thuận lợi. Vì vậy ngay từ bây giờ, hãy tìm kiếm cho mình những chuyên gia giỏi, đáng tin cậy để tư vấn cho bạn về những vấn đề sau:

Chuyên viên tư vấn bất động sản chuyên nghiệp sẽ giúp bạn tìm mua được những bất động sản phù hợp yêu cầu và khả năng tài chính. Đó là những người nhiệt tình, nắm vững thông tin về thị trường nhà đất, khu dân cư và đặc điểm vùng miền. Bạn cũng nên tìm đến những chuyên viên là đại diện của chủ sở hữu bất động sản.

Nhân viên bất động sản tài năng là đối tượng bạn cần hợp tác lâu dài để giúp bạn bán những bất động sản đang có với giá hời. Đó là những người có kiến thức về thị trường, kỹ năng thương lượng với khách hàng, có chiến lược đặt giá, khả năng tính thuế và khả năng nâng cấp bất động sản để bán được mức giá cao hơn bình thường.

Thứ 6, Tư vấn pháp lý từ các luật sư

Nếu bạn không phải là người thông thạo các thủ tục thì tốt nhất hãy hỏi ý kiến của các luật sư hoặc nhân viên tư vấn pháp lý. Họ là người giúp bạn theo dõi hợp đồng, các điều khoản và tính pháp lý của những giấy tờ mua bán.

Một kiến trúc sư, một người có chuyên môn xây dựng sẽ giúp bạn kiểm tra những lỗi của ngôi nhà như trần, móng, mái... mà người không có chuyên môn không thể biết được. Họ cũng có thể tư vấn cho bạn về việc nâng cấp, sửa sang, hoặc có những bản thiết kế độc đáo làm tăng giá trị ngôi nhà. Khách hàng sẽ luôn bị hấp dẫn bởi những ngôi nhà đẹp, hoàn hảo, ít phải tu sửa hoặc có thể cải tạo dễ dàng sau khi mua.

Thứ 7, Cân nhắc về khả năng tài chính

Đầu tư vào bất động sản thường đòi hỏi huy động một lượng lớn tiền mặt. Do vậy, bạn phải cân nhắc và tính toán kỹ năng tài chính của mình trước khi quyết định đầu tư

Nếu bạn phải đi vay ngân hàng để đầu tư bất động sản, cần chú ý đến khoản lãi vay, thời hạn cho vay cũng như khả năng chi trả. Chỉ cần chênh lệch một chút, bạn đã phải trả một khoản lãi khổng lồ trong thời gian vay vì tiền đầu tư vào bất động sản thường rất lớn.

Bạn có thể huy động tiền nhàn rỗi từ những người trong số bạn bè và gia đình mình bằng cách rủ họ mua chung bất động sản. Điều này làm giảm thiểu rủi ro và giúp bạn yên tâm đầu tư dài hạn. Tuy nhiên bạn sẽ được hưởng mức lợi nhuận ít hơn bình thường.

Điểm mấu chốt của kinh doanh bất động sản là dự đoán và ước tính chính xác độ rủi ro và số lợi nhuận tiềm năng. Nếu có khả năng làm được điều này, bạn sẽ tính toán được thời điểm mua, bán bất động sản và sẽ có cơ hội thu được lợi nhuận cao hơn nhiều so với lãi suất ngân hàng bạn phải trả.

Thứ 8, Luôn tìm kiếm và tính toán về các cơ hội

Xác định chu kỳ biến động, tính toán về tiềm năng phát triển, tìm ra chiến lược phù hợp từng giai đoạn, thời điểm tốt nhất để bán bất động sản là bí quyết đầu tư thành công của các nhà đầu tư chuyên nghiệp.

Tìm ra chiến lược phù hợp với từng giai đoạn.

Ở bất cứ thời điểm nào trong bất kỳ thị trường nào, bất động sản có thể biến động khác nhau. Tuy nhiên, sự biến động luôn kèm theo

sự thay đổi và xuất hiện những cơ hội mới. Việc bạn cần làm là chịu khó tìm ra một chiến lược phù hợp. Harvey E. Green - CEO của công ty môi giới đầu tư bất động sản Marcus & Milichap khuyên các nhà đầu tư: “Luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư, bất chấp các quy luật, vòng chuyển đổi”.

Xác định được chu kỳ của bất động sản

Thị trường bất động sản biến động luôn theo chu kỳ. Với những tay đầu tư nghiệp dư, vốn ngắn, khi thị trường sụp đổ, họ chấp nhận lỗ và bán tống bán tháo bất động sản mình có. Tuy nhiên nhà đầu tư chiến thắng nhờ biết chờ đợi và thu được lợi nhuận từ việc mua lại bất động sản khác với giá rẻ.

Cân nhắc về tiềm năng phát triển.

Nếu bạn là nhà đầu tư dài hạn, bạn nên tính toán về tiềm năng phát triển của những nơi dự định bất động sản. Có rất nhiều người đã kiếm được những khoản tiền khổng lồ nhờ việc mua đất từ khi chúng là những khu công nghiệp tới khi chúng trở thành đất kinh doanh.

Mỗi bất động sản có một thời điểm thích hợp để bán.

Thông thường, kiên trì giữ bất động sản trong một thời gian dài sẽ làm tăng giá trị của tài sản đó. Tuy nhiên, không biết chớp thời cơ sẽ làm tăng nguy cơ rủi ro cho vụ đầu tư. Khi giữ bất động sản trong thời gian quá lâu mà không có chiến lược phù hợp, bạn sẽ mất một khoản tiền lớn từ chính việc tồn đọng vốn của mình.

1.2. ĐỂ CÓ NHỮNG KHỞI ĐẦU THUẬN LỢI KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN?

Bất động sản được biết đến là kênh đầu tư với cơ hội sinh lời rất lớn. Do vậy, khi bạn có ý tưởng đầu tư vào bất động sản, bạn cần chuẩn bị kỹ càng và tham khảo lời khuyên của các chuyên gia.

Noel Christopher, nhà phát triển kinh doanh của Renters Warehouse - một công ty dịch vụ đầu tư bất động sản hàng đầu của Mỹ cho biết, để có khởi đầu thuận lợi, nhà đầu tư cần chú ý đến 10 lời khuyên sau đây khi đầu tư vào bất động sản:

Nắm rõ tài chính cá nhân

Trước khi quyết định đầu tư, bạn phải nắm rõ tình hình tài chính của mình. Điều gì bạn nghĩ sẽ ưu tiên hơn việc đầu tư bất động sản hay không? Chẳng hạn trả nợ hoặc tắt toán các khoản nợ, cùng với việc cải thiện điểm tín dụng, bạn sẽ có điều kiện được vay tốt hơn.

Nghiên cứu thật kỹ trước khi đầu tư

Bạn cần tìm hiểu càng nhiều càng tốt về đầu tư và quản lý bất động sản cho thuê. Đồng thời, tập trung vào những kiến thức cơ bản cần thiết, đọc nhiều sách liên quan, tham khảo cố chọn lọc các lời khuyên. Điều quan trọng để trở thành nhà đầu tư thực sự là biết quan sát. Ngoài ra chuẩn bị kỹ các tình huống sẽ giúp bạn phòng tránh những cạm bẫy trong quá trình đầu tư.

Hãy bắt đầu với các khoản đầu tư nhỏ

Bạn sẽ dễ cảm thấy áp lực đối với khoản đầu tư lớn khi mới bắt đầu, tuy nhiên không có gì sai khi bạn bắt đầu trước với khoản đầu tư nhỏ. Trên thực tế, có rất ít nhà đầu tư thành công khi mới bắt đầu. Việc bắt đầu với khoản đầu tư nhỏ cũng mang lại nhiều ích lợi, nó mang đến cho bạn cơ hội hiểu biết về cách thức đầu tư, hoạt động trước khi có nhiều mối đe dọa xảy đến với bạn.

Cần biết tính toán

Trước khi bắt đầu nhập cuộc, điều quan trọng là bạn phải biết lợi nhuận mà bạn sẽ kiếm được. Hãy lập ra các khoản mục và chi đầu tư vào tài sản phù hợp với tiêu chuẩn mà bạn đặt ra. Điều quan trọng, bạn cần có ý tưởng về mức trần lãi suất, lợi nhuận ròng và dòng tiền của bạn.

Đảm bảo bạn đã nhắm một địa điểm nào đó

Khi mới bắt đầu, bạn có thể nhắm vào địa điểm gần nhà. Điều này không có nghĩa là bạn bị giới hạn duy nhất địa điểm đó. Khi bạn mở rộng phạm vi tìm kiếm bất động sản ra khỏi giới hạn địa phương, bạn sẽ tận dụng được thị trường mới với cơ hội tốt hơn. Nhiều cơ hội lựa chọn cùng với số tiền hiện có, bạn đầu tư vào những khu đất ở vùng ngoại ô là điều dễ dàng.

Áp dụng tư duy của một ông chủ

Đầu tư là một hình thức kinh doanh, nên bạn cứ xem như mình đang điều hành một doanh nghiệp. Bạn sẽ tự lập kế hoạch kinh doanh, triển khai hoạt động, kiểm soát tiến độ và hệ thống vận hành. Tiếp theo, bạn cần vạch ra những bước thực hiện để tạo ra lợi nhuận. Đừng nghĩ việc đầu tư bất động sản chỉ cần quan sát là đủ. Khi bạn là chủ doanh nghiệp thì chắc chắn mọi cơ hội đều được xem xét kỹ càng.

Có người cố vấn riêng

Có một người cố vấn đáng tin tưởng là điều tốt nhất đối với nhà đầu tư mới. Không có cách học nào tốt hơn là lời khuyên từ những

người trước đã làm. Nếu bạn chưa biết bắt đầu từ đâu, bạn cần hợp tác với một người cung cấp cho bạn những lời khuyên hữu ích trong phạm vi hoạt động của họ.

Bắt đầu xây dựng các mối quan hệ

Cùng với việc tìm kiếm một cổ vấn, bạn cần xây dựng các mối quan hệ, đặc biệt là các nhà đầu tư và công ty môi giới. Bạn sẽ không bao giờ biết được khi nào họ sẽ tìm giúp bạn một hợp đồng đầu tư tốt. Nếu khó, hãy chủ động tìm hướng đi cho mình và kết nối với nhiều người sẵn sàng giúp đỡ bạn.

Tự tạo hệ thống dữ liệu

Hoạt động có hệ thống là điều rất cần thiết. Hệ thống có thể giúp bạn tìm nguồn cung ứng, sàng lọc và quản lý. Chẳng hạn, bạn có hệ thống sàng lọc người thuê nhà. Điều này đảm bảo bạn lựa chọn một cách công bằng và giúp ngăn chặn kiện cáo không mong muốn. Nếu bạn không dành thời gian để tạo hệ thống, bạn phải chấp nhận thuê một công ty quản lý tài sản hoặc một người quản lý uy tín.

Lợi ích chính là đầu tư sẽ tạo ra dòng tiền

Lợi ích chính của đầu tư bất động sản là tạo dòng tiền và tăng khoản thu nhập hàng tháng của bạn. Một tài sản có lợi nhuận 10% hoặc cao hơn thì chắc chắn tạo ra dòng tiền, nhưng thấp hơn hoặc không có lợi nhuận thì tốt nhất bạn nên xem lại.

2. TRIẾT LÝ ĐẦU TƯ CỦA NHỮNG CHUYÊN GIA BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản cũng giống như nhiều loại hình đầu tư khác, đều tồn tại những “con cá mập” các nhà đầu tư thành công, giàu có vượt trội hơn so với phần còn lại.

Tuy nhiên, những nhà đầu tư bất động sản thành công cũng có xuất phát điểm giống với hầu hết nhà đầu tư khác. Điểm khác biệt khiến mỗi người sau này có những quyết định, thành quả khác nhau, chính là ở mục tiêu.

“Mục tiêu là thứ khiến chúng ta trở nên khác biệt. Tất nhiên, để thỏa mãn những mục tiêu lớn, bạn phải nỗ lực, cố gắng và thông minh hơn người khác”, Grant Cardone, triệu phú tự thân chuyên gia đầu tư bất động sản, người sở hữu khối tài sản ước tính hơn 300 triệu USD cho biết.

Dưới đây là 3 cách nghĩ, 3 triết lý đầu tư khác biệt của các triệu phú bất động sản:

Biết cách sử dụng tiền của người khác

“Vấn đề không phải là bạn có tiền hay không, mà vấn đề ở chính bản thân bạn. Hầu hết mọi người đưa ra mục tiêu về số tiền họ cần, dựa vào công việc hiện tại của họ và số tiền họ chi tiêu hằng năm. Tôi không nói cách làm này là đúng hay sai, nhưng để có những kết quả phi thường, bạn phải sẵn sàng làm những việc phi thường. Tôi thường đưa ra mục tiêu về số tiền mình muốn dựa vào khả năng thành công của các hợp đồng, chứ không quan tâm đến số tiền tôi có”, Grant Cardone nhìn nhận.

Cụ thể, Grant Cardone luôn cho rằng, vấn đề quan trọng nhất, quyết định việc chúng ta thành công hay thất bại trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, chính là những giao dịch, chứ không phải là số tiền chúng ta có. Bởi ngày nay, có rất nhiều kênh huy động vốn, như ngân hàng, nhà đầu tư không chuyên, các quỹ hỗ trợ vốn, gia đình, bạn bè...

Vì thế, điều cốt lõi là nhà đầu tư phải can đảm, dám chấp nhận rủi ro, tin mình thành công và khuếch đại niềm tin đó, để được mọi người sẵn sàng hỗ trợ.

Tuy nhiên, can đảm khác với liều lĩnh. Grant Cardone luôn đề nghị những nhà đầu tư rằng không nên bắt đầu hành trình đầu tư bất động sản theo cách của ông, tức sử dụng tiền của người khác, cho đến khi họ có thể tự học cách kiếm đủ ít nhất 100.000 USD (hơn 2,2 tỷ đồng). Bởi nếu một nhà đầu tư không có khả năng tự kiếm được số tiền này tức là họ chưa đủ các kỹ năng, kiến thức, tư duy để có thể vươn ra biển lớn.

“Sử dụng tiền của người khác không phải là việc dễ dàng. Bạn cần uy tín và có thực lực. Vì thế, nếu không thể tự tạo ra 100.000 USD từ bất động sản, đừng mong có thể huy động thành công 10 triệu USD”, Grant Cardone kết luận.

Đầu tư bất động sản mà không... sở hữu bất động sản

Trái ngược với Grant Cardone, Chad Carson - người có hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, triệu phú tự thân sở hữu hơn 50 bất động sản khác nhau khắp nước Mỹ, thường đầu tư bất động sản bằng cách cho người khác mượn tiền của mình, hay hình thức cho vay cá nhân.

“Điều quan trọng nhất khi bạn sử dụng hình thức này, đó chính là giá trị pháp lý của khoản vay và mức độ tín nhiệm của người vay”, Chad Carson nhận định trên trang Business Insider.

Chad Carson cũng cho rằng, những khoản vay càng có mức độ giải ngân cũng như mức độ ràng buộc thấp bao nhiêu, thì mức độ kiểm tra, đánh giá tín nhiệm của nó sẽ phải càng khắt khe và chặt chẽ hơn bấy nhiêu, nếu nhà đầu tư không muốn bị vỡ nợ.

Ngoài ra, khi cho một đối tượng vay để đầu tư bất động sản, nhà đầu tư cũng nên tính toán trước kế hoạch để sở hữu hoàn toàn bất động sản ấy. Bởi trong rất nhiều trường hợp, người vay tiền không có khả năng chi trả, nên sẽ nhượng lại những bất động sản này với giá không quá cao.

“Nhiều người gọi tôi là kẻ cho vay nặng lãi. Nhưng tôi cho rằng, bất động sản là kinh doanh và đã là kinh doanh thì lợi nhuận nên được đặt lên hàng đầu. Tôi không đặt ra mức lãi suất cao hơn mức lãi suất pháp luật quy định. Tôi thích cho vay trực tiếp, bởi tôi yêu đầu tư bất động sản nhưng đôi lúc tôi không có đủ thời gian để tìm hiểu hết những bất động sản tiềm năng trên thị trường”, Chad Carson chia sẻ.

Hãy trở nên đáng tin cậy

Pete Fortunato, nhà đầu tư bất động sản với hơn 50 năm trong nghề (hiện đã nghỉ hưu với khối tài sản ước tính hơn 10 triệu USD) luôn cho rằng, đầu tư hay kinh doanh bất động sản đều là những công việc liên quan đến con người. Và chỉ có trách nhiệm, sự đáng tin cậy mới giúp chúng ta đứng vững và tồn tại lâu dài trong lĩnh vực này.

“Mọi thứ trong bất động sản đều bắt đầu và kết thúc bằng những con người thực sự. Giống như bạn và tôi, nhà đầu tư, khách hàng, nhà môi giới... đều có những nhu cầu, vấn đề, mong muốn, mục tiêu, hy vọng. Hãy giúp nhau cùng thành công, chứ đừng sử dụng chiêu trò hay mách khéo để lừa gạt nhau. Bởi người mà bạn có thể lừa gạt, chính là người tin tưởng bạn nhất”, Pete Fortunato nhìn nhận.

Pete Fortunato cũng kể câu chuyện về một trong những hợp đồng đáng nhớ nhất của ông, khi ông mới 20 tuổi. Khi đó, Pete Fortunato mua một tòa nhà vừa bị hỏa hoạn. Chủ của tòa nhà này đã giảm một phần giá mua tòa nhà cho Pete Fortunato, với điều kiện được thuê một phòng trong tòa nhà trong một thời gian dài mà không bị ảnh hưởng bởi giá thuê.

Sau đó, Pete Fortunato đã kiếm được rất nhiều tiền từ hợp đồng này, và dù giá thuê nhà liên tục tăng nhưng ông vẫn không tăng giá thuê căn phòng đặc biệt đó của người chủ cũ. Pete Fortunato đã được chính người chủ nhà cũ này giới thiệu với bạn bè và người thân của ông ta, sau đó còn dễ dàng mua thêm những ngôi nhà khác với giá hời.

“Điều đầu tiên tôi luôn tự nhủ là hãy học làm người trước khi học kinh doanh, đầu tư. Hãy nhìn Donald Trump. Dù ông ấy là một người bị khá nhiều người chỉ trích, nhưng không ai phủ nhận được độ đáng tin cậy trong các công trình của ông ấy, trong triết lý kinh doanh và giá trị thương hiệu của ông ấy”, Pete Fortunato kết luận.

3. BÀI HỌC TỪ NHỮNG TRIỆU PHÚ BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THẾ GIỚI

Bất động sản là một trò chơi mang đầy tính trí tuệ. Nhưng điều đó không có nghĩa là với những kiến thức tích lũy được thì một nhà đầu tư có thể thống lĩnh được thị trường bất động sản. Trong thực tế, các đầu tư bất động sản luôn kết hợp giữa những kiến thức đã tích lũy được và giác quan phán đoán của chính họ. Giữa những bấp bênh và đảo lộn của thị trường bất động sản thì rất có nhiều rủi ro sẽ xảy ra, nhưng đôi khi chính những điều đó nhiều nhà đầu tư bất động sản thấy đó là những cơ hội sinh lợi tốt nhất.

Sau đây là những bài học mà các nhà đầu tư bất động sản đã nhìn nhận về khả năng sinh lợi từ bất động sản là tốt nhất để mang đến sự giàu có và tự do về tài chính:

Chúng tôi tìm hiểu và đưa đến cho các bạn những tư tưởng vĩ đại nhất của các nhà đầu tư bất động sản, bao gồm Warren Buffett, Mark Twain và Teddy Roosevelt. Vì vậy, đây sẽ là những kiến thức và những trích dẫn mà cho các bạn có những suy nghĩ và đúc kết được kinh nghiệm cho chính bản thân mình.

- “Bất động sản không thể mất đi hoặc bị đánh cắp, và cũng không thể tự nó có thể đi chuyen. Với những đặc điểm của nó, thì với việc chi trả đầy đủ để sở hữu nó, được quản lý cẩn thận thì đó sẽ là kênh đầu tư an toàn nhất trên thế giới.” - **Franklin D. Roosevelt**, Tổng thống Hoa Kỳ.

- “90% các triệu phú đều sở hữu các bất động sản. Tiền đều được đầu tư vào các giao dịch bất động sản hơn là trong các khoản đầu tư vào thị trường chứng khoán. Người đầu tư thông minh là người kiếm

tiền lương ngày hôm nay và đầu tư tiền của mình vào bất động sản.” - **Andrew Carnegie**, tỷ phú công nghiệp thép.

- “Trong kinh doanh bất động sản, bạn có được nhiều kiến thức hơn và bạn biết và hiểu thêm về con người, các vấn đề cộng đồng, tìm hiểu thêm về cuộc sống, ngoài ra hiểu được sự tác động của chính phủ, hơn bất kỳ ngành nghề nào khác.” - **Johnny Isakson**, thượng nghị sĩ Mỹ.

- “Mua ở giá thấp và chờ đợi. Mua đất gần một thành phố đang phát triển! Mua bất động sản khi người khác muốn bán. Giữ những gì bạn mua!” - **John Jacob Astor**, chuyên gia bất động sản và kinh doanh nổi tiếng.

- “Mua xong đất, không cần làm gì nữa, và chỉ chờ đợi” - **Mark Twain**, nhà văn.

- “Những người giàu có họ không làm việc vào thời gian nghỉ ngơi, họ để cho chính những bất động sản làm việc và làm họ thêm giàu có.” - **John Stuart Mill**, nhà kinh tế chính trị học.

- “Một số người tìm kiếm một bất động sản đẹp. Những người khác thì tạo nên những bất động sản tuyệt đẹp.” - **Hazrat Inayat Khan**, triết học.

- “Đừng chờ đợi để mua bất động sản. Hãy mua bất động sản và chờ đợi.” - **Will Roger**, diễn viên.

- “Tôi vẫn nghĩ mua nhà là sự đầu tư tốt nhất mà bất kỳ cá nhân nào có thể làm được.” - **John Paulson**, tỉ phú.

- “Mỗi người đầu tư vào bất động sản đều nằm trong và là một phần của cộng đồng thịnh vượng ngày càng tăng lên thông qua các phương pháp chắc chắn nhất và an toàn nhất để trở nên độc lập về tài chính, vì bất động sản là nền tảng của sự giàu có.” - **Theodore Roosevelt**, tổng thống Mỹ.

- “Nếu bạn không định đưa tiền vào bất động sản, thì chẳng có nơi nào khác để bạn đầu tư?” - **Tamir Sapir**, nhà kinh doanh bất động sản.

- “Mua bất động sản không chỉ là cách tốt nhất, cách nhanh nhất, cách an toàn nhất mà còn là cách duy nhất để trở nên giàu có.” - **Marshall Field**, doanh nhân.

- “Một điều buồn cười xảy ra trong giới kinh doanh bất động sản. Khi trở lại, giá nó trở lại nó như một quả tên lửa.” - **Barbara Corcoran**, nhà đầu tư bất động sản.

- “Để thành công trong lĩnh vực bất động sản, bạn phải luôn luôn và luôn đặt lợi ích tốt nhất cho khách hàng của mình trước. Khi bạn làm điều đó, thì bạn sẽ nhận được nhiều điều mà mình mong muốn và không thể tưởng tượng được.” - **Anthony Hitt**, chuyên gia bất động sản.

- “Trò chơi được chiến thắng bởi những người chơi tập trung vào sân chơi – không phải bởi những người bị dán mắt vào bảng điểm. Nếu bạn thay vì tập trung vào việc thay đổi giá cả tiềm năng của một dự tính mua, bạn đang suy đoán. Không có gì là không đúng về điều đó. Tuy nhiên, tôi biết rằng tôi không thể suy đoán thành công, và tôi hoài nghi về những người đòi hỏi sự thành công bền vững khi làm như vậy.” - **Warren Buffet**, nhà đầu tư tỷ phú.

- “Cảm giác thoải mái nhất là khi biết rằng bạn đang đứng trên đất của chính bạn. Đất đai là điều duy nhất không thể bay đi.” - **Anthony Trollope**, tiểu thuyết gia.

- “Đầu tư tốt nhất trên trái đất là bất động sản.” - **Louis Glickman**, nhà đầu tư bất động sản.

- “Theo kinh nghiệm của tôi, trong kinh doanh bất động sản thông qua các câu chuyện thành công nói chung và không áp dụng cho các tình huống mới. Chúng ta phải liên tục đổi mới mình, đáp ứng với những thay đổi với điều kiện mới.” - **Akira Mori**, doanh nhân.

- “Tôi luôn thích bất động sản, đất trồng trọt, đất chăn nuôi, đất trồng gỗ và đất nền thành phố. Tôi đã có kinh nghiệm với tất cả chúng. Tôi đoán tôi chỉ đầu tư vào những bất động sản tốt là đó là nền tảng của tất cả sự giàu có của tôi.” - **Jesse Jones**, doanh nhân.

- “Bây giờ, một điều tôi nói với mọi người là tìm hiểu về bất động sản. Lặp lại sau tôi: bất động sản mang lại lợi nhuận cao nhất, giá trị lớn nhất và rủi ro thấp nhất.” - **Armstrong Williams**, doanh nhân.

Các nhà đầu tư bất động sản cần phải suy nghĩ kỹ càng có những phán đoán chính xác từ những kinh nghiệm đạt được ở bất kỳ thị trường nào. Và hãy là nhà đầu tư thông minh để mang đến một tương lai giàu có, sự tự do tài chính và những niềm hạnh phúc mà nó mang lại.

Tổng hợp từ:

<http://saigoncenterreal.vn>,

<http://luatsubds.vn>,

<http://diaocvinahomes.vn>,

<http://dautubietthubien.vn>

VII. RỦI RO TRONG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1. NHỮNG LẦM TƯỜNG KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư bất động sản luôn song hành hai yếu tố lợi nhuận cao và rủi ro nhiều. Chỉ khi hiểu rõ và tránh những kỳ vọng vượt xa thực tế, nhà đầu tư mới thực sự thành công.

Mơ hồ, chạy theo thị trường để nhận nhiều lợi nhuận, xác định sai thị trường,... là một vài lầm tưởng cơ bản của nhà đầu tư khi bắt đầu bước chân vào lĩnh vực đầu tư bất động sản.

1.1. Đầu tư bất động sản không chỉ nhìn vào giá

Mỗi nhà đầu tư khi quyết định rót vốn vào các loại hình bất động sản nào đều cân nhắc giá trị của sản phẩm đó cũng như tiềm lực tài chính của bản thân. Tuy nhiên, đầu tư nhìn vào giá đang bán thôi chưa đủ, các nhà đầu tư cần quy chiếu trên tổng thể các yếu tố như vị trí, hạ tầng giao thông xung quanh cũng như quy hoạch đô thị, quy hoạch dự án.

Những yếu tố này sẽ quyết định tính hợp lý của lựa chọn đầu tư của nhà đầu tư hoặc có nên mạo hiểm đón đầu thị trường hay không.

Nếu các dự án, căn hộ có mức giá tương đối cao nhưng nằm ở vị trí đẹp, quy hoạch tiên năng, hạ tầng giao thông trong tương lai được đầu tư thì hoàn toàn có thể cân nhắc rót vốn thay vì các nhà đầu tư chỉ tập trung vào các dự án vừa túi tiền, không nằm ở vị trí đẹp.

1.2. Định giá sản phẩm không đúng với thị trường đầu tư

Định giá sản phẩm quá cao hoặc quá thấp so với thị trường là một trong những lầm tưởng phổ biến của các nhà đầu tư. Một căn nhà được định giá tốt tạo ra hứng thú và thu hút người mua khiến nhiều người đến xem và quyết định xuống tiền một cách nhanh chóng.

Một căn nhà được định giá thấp dù có thể thu hút người mua và bán được nhanh nhưng số đông khách hàng sẽ thắc mắc và nghi ngại căn nhà có vấn đề gì khi bán với giá thấp như vậy. Bên cạnh đó, một căn nhà định giá quá cao so với thị trường chung sẽ không nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Khi đó, chủ căn nhà buộc phải giảm giá, từ đó gây ra những nhìn nhận không tốt từ các nhà đầu tư khác.

Như vậy, nhà đầu tư cần định giá đón được hướng phát triển của thị trường hoặc nằm trong biểu đồ chung của các sản phẩm cùng loại hoặc cùng địa điểm thay vì định giá trên trời hoặc quá thấp.

1.3. Chạy theo thị trường

Đây cũng là một trong những lầm tưởng thường xuyên xảy ra đối với các nhà đầu tư mới bắt đầu. Để đầu tư thành công, các nhà đầu tư được tư vấn không nên chạy theo thị trường mà cần định giá đón đầu thị trường.

Khi nhận biết được thị trường có xu hướng đi lên, người bán có thể định giá cao hơn và kỳ vọng giá thị trường sẽ “theo kịp”, đem lại cho họ số tiền mong muốn - với điều kiện thị trường tiếp tục tăng trưởng

Những người bán muốn tăng giá khi thị trường tăng trưởng thường được tư vấn giữ giá ở mức thị trường và bán nhà ngay thời điểm đó - và tiếp tục cuộc sống của họ.

Khi giá thị trường giảm sút, những người bán thường mắc sai lầm là định giá quá cao, hy vọng thu hút những chào mua mong muốn - và nghĩ rằng họ sẽ giảm giá sau nếu kế hoạch không bán được nhà.

Thực tế chứng minh những người làm vậy không bao giờ giảm giá kịp với thị trường. Do vậy người bán cần định giá đúng để bán được nhà thay vì “giảm giá theo thị trường” và mất nhiều thời gian để bán.

1.4. Xác định sai thị trường tiềm năng

Các nhà đầu tư cần đánh giá tới mong muốn của bản thân với nguồn đầu tư có phù hợp với thị trường hay không. Nếu thị trường đất nền chững lại, việc tung sản phẩm đất nền với giá cao sẽ không mang về lợi nhuận cao.

Nếu thị trường căn hộ có nguồn cung thấp thì các nhà đầu tư thay vì cố gắng bán ra, thì mua để tích trữ chờ nhu cầu tăng trở lại.

Xác định thị trường tiềm năng, sản phẩm đang được giá cần bao gồm những yếu tố cốt lõi: chủ đầu tư uy tín; vị trí dự án đắc địa; môi trường sống xung quanh chất lượng; hệ thống tiện ích nội khu vượt trội; hỗ trợ vay vốn ngân hàng; hạ tầng hoàn thiện; So sánh giá với các dự án lân cận; hồ sơ pháp lý đầy đủ.

1.5. Tìm người đồng hành cùng với bạn

Đầu tư bất động sản không phải là một cuộc chơi một lần rồi thôi mà là một hành trình dài đầy tiềm năng mà cũng nhiều thách thức. Trên hành trình đó, nhà đầu tư không nên “đơn thương độc mã” mà cần có người đồng hành thiện chí.

Môi giới bất động sản được xem là người đồng hành không thể tách rời trong cuộc chơi đầu tư, chính những người đồng hành này sẽ hỗ trợ các nhà đầu tư dù lâu năm hay mới bắt đầu có được cái nhìn bao quát, khách quan về thị trường.

Bên cạnh đó, môi giới bất động sản cũng là cánh tay đắc lực để hỗ trợ khách hàng trong khâu hoàn thiện giấy tờ pháp lý. Điều này đòi hỏi nhà đầu tư cần tìm kiếm những môi giới hay công ty tư vấn bất động sản hỗ trợ sau giao dịch.

Thị trường bất động sản nhiều tiềm năng nhưng cũng đầy thách thức. Nếu nắm rõ cách thức vận động, không hiểu lắm về thị trường, các nhà đầu tư có thể gặt hái được nhiều thành công hơn.

2. MỘT SỐ RỦI RO THƯỜNG GẶP KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Thứ nhất: Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng.

Đây là yếu tố sống còn, mỗi bận tâm và cả nỗi hồi hộp của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản vì có đất sạch mới đảm bảo triển khai theo đúng tiến độ. Tuy nhiên, không phải lúc nào mọi việc cũng diễn ra thuận lợi. Những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: giá đất tăng hoặc chủ đất eo sách, các loại thuế, khoản dự phòng... và có thể kéo dài nhiều năm chưa dứt.

Thứ hai: Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án.

Lưu ý những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thôn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng. Ngược lại, nếu những dự án nằm trong quy hoạch hạ tầng đồng bộ, môi trường sống tốt thường hút khách, được nhiều nhà đầu tư quan tâm và chọn mua. Song, tiến độ hạ tầng không phải do cá nhân hay doanh nghiệp quyết định mà phụ thuộc vào dòng vốn ngân sách. Có trường hợp dự án đã xong chờ mãi chưa thấy cầu đường kết nối dẫn đến thất bại.

Thứ ba: Rủi ro về chính sách.

Các chính sách có tác động trực tiếp như thuế, ngân hàng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... đều ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh địa ốc. Chính sách có thể trở thành cú hích kéo thị trường đi lên và ngược lại nó cũng đủ sức đánh gục các doanh nghiệp và nhà đầu tư cá nhân nếu như vướng mắc chỉ vài chi tiết nhỏ. Đơn cử như cách tính tiền sử dụng đất đã và đang trở thành nỗi ám ảnh đối với nhà đầu tư bất động sản hiện nay. Có những dự án án binh bất động nhiều năm nay chỉ vì nếu nộp tiền sử dụng đất thì chủ đầu tư lỗ nặng. Nhà đầu tư cần theo dõi và phân tích những ảnh hưởng cụ thể của các chính sách đến dự án liên quan.

Thứ tư: Rủi ro về lãi suất.

Các dự án lớn chủ yếu thường dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng. Chủ đầu tư thường phải đi vay vốn và chi phí sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Khách hàng cá nhân, nhà đầu tư nhỏ lẻ cũng vậy khi mua dự án. Song, hiện nay lãi suất ở Việt Nam vẫn còn quá cao so với các nước, cộng thêm việc điều chỉnh lãi suất thả nổi, có thể tăng lên bất cứ lúc nào là một rủi ro khá lớn trong đầu tư kinh doanh bất động sản.

Thứ năm: Rủi ro kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành.

Khủng hoảng kinh tế trong nước, khu vực hay thế giới sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả đầu tư trong bối cảnh Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với bạn bè quốc tế. Việc chọn thời điểm hợp lý dựa vào chu kỳ tăng trưởng - suy thoái của nền kinh tế nói chung và của ngành nói riêng có thể quyết định thắng thua. Thông thường chủ đầu tư phải tính toán thời điểm hoàn thành dự án đúng lúc nền kinh tế đang phục hồi trở lại. Nếu tính sai thời điểm, hậu quả sẽ khó lường. Tuy nhiên, chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành bất động sản Việt Nam đến nay vẫn còn là bài toán đồ đầy hoài nghi đối với giới đầu tư. Đây chính là ván cược có không ít rủi ro.

Thứ sáu: Rủi ro về đối thủ cạnh tranh tiềm ẩn hay mất cân đối cung cầu.

Khi đầu tư, ngoài việc khảo sát những đối thủ đang hiện diện trong khu vực, cần xem xét khả năng xuất hiện các đối thủ tiềm ẩn như sản phẩm thay thế, hay các dự án khác được hình thành ngay sau đó. Việc có quá nhiều đối thủ sẽ có khả năng làm cung vượt cầu dẫn đến kết quả kinh doanh kém do giá bất động sản giảm, thậm chí là ế hàng.

Thứ bảy: Rủi ro về kiến thức phong thủy.

Như một môn khoa học không thể thiếu, thiết kế bất động sản hài hòa, đạt sự cân bằng giữa khí, gió và nước trong dự án là yếu tố cá biệt rất được quan tâm khi đầu tư kinh doanh bất động sản tại các quốc gia phương Đông. Tại thị trường Việt Nam từng xảy ra trường hợp dự án thiếu nghiên cứu môn khoa học này dẫn đến khai thác không hiệu quả và bán cả dự án cũng chẳng ai mua.

Thứ tám: Rủi ro về năng lực tài chính của chủ đầu tư.

Tại Việt Nam, dòng vốn đầu tư bất động sản thường không dồi dào đối với cả doanh nghiệp và nhà đầu tư thứ cấp. Chỉ cần chủ quan khi lên kế hoạch phân bổ vốn cho dự án hoặc suất đầu tư, thiếu nguồn vốn sẽ không có những khoản dự phòng rủi ro. Khi nguồn cung cấp vốn gặp vấn đề, dự án phải hoãn lại, gây thiệt hại lớn cho doanh nghiệp và cả nhà đầu tư. Vì vậy, nếu kế hoạch tài chính không rõ ràng và không đủ mạnh thì không nên vội đầu tư bất động sản.

Thứ chín: Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp.

Các doanh nghiệp địa ốc Việt Nam thường bỏ qua khâu nghiên cứu thị trường hay thuê nhà vận hành sản phẩm chuyên nghiệp để được tư vấn ý tưởng và mô hình kinh doanh từ đầu. Điều này dẫn đến doanh nghiệp không có được nghiên cứu khả thi bài bản cho dự án và phân khúc hàng hóa. Khi bất động sản hình thành không bán được thì đã muộn màng, không thể xếp bàn cờ làm lại. Tạo ra một bất động sản mà thị trường không cần hoặc nhu cầu rất ít xem như bị thương ngay từ huyết.

Thứ mười: Rủi ro về năng lực quản lý dự án.

Trường hợp khá phổ biến tại thị trường địa ốc Việt Nam là các chủ đầu tư thường tự thực hiện tất cả công tác quản lý dự án mà không cần thuê một đơn vị chuyên nghiệp. Họ chỉ phối phần lớn các quyết định như chọn nhà thầu, chọn nhà cung cấp theo cảm tính. Điều này tạo ra nhiều rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.

Cuối cùng: Rủi ro về năng lực vận hành bất động sản hay hậu mãi.

Đa phần chủ đầu tư chưa từng có kinh nghiệm vận hành tòa nhà hoặc không có quy trình quản lý chuyên nghiệp nhưng họ vẫn chỉ phối hoạt động này. Từ đó ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ không

đạt yêu cầu hoặc sai quy định, chưa khai thác hết tiềm năng của tài sản và hiệu quả kinh doanh của bất động sản cũng không cao. Những vụ tranh chấp, kiện tụng về cách vận hành chung cư, nhà cao tầng của các nhà đầu tư thứ cấp và khách hàng xuất phát từ nguyên nhân này. Đây chính là chế độ hậu mãi trong đầu tư kinh doanh bất động sản, nếu chất lượng dịch vụ kém, rủi ro mất uy tín thương hiệu rất lớn.

3. ĐỂ TRÁNH RỦI RO KHI MUA NHÀ

Thời gian qua, không ít khách hàng đã phải nhận “trái đắng” vì không nắm rõ vấn đề pháp lý khi mua nhà đất, dẫn đến tranh chấp và những vụ khiếu kiện kéo dài. Vậy người mua nhà cần đặc biệt lưu ý những trường hợp nào và làm thế nào để tránh được rủi ro?

3.1. “Tiền mất tật mang” vì mua nhà trên giấy

Từ sau khi có quy định dự án nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại bảo lãnh trước khi mở bán, thị trường vẫn liên tiếp diễn ra các cuộc biểu tình, phản đối của người dân vì chủ dự án chậm giao nhà.

Đơn cử như hơn 500 hộ dân mua nhà tại dự án Tổ hợp nhà ở xã hội và dịch vụ thương mại Thăng Long (Bright City) tại xã Kim Chung (huyện Hoài Đức, Hà Nội) đã lâm vào tình cảnh khôn khó khi dự án liên tục chậm tiến độ và chưa biết khi nào mới bàn giao. Sau nhiều lần bị gây áp lực, chủ đầu tư dự án muốn trả lại tiền “nhỏ giọt” cho cư dân sau khi ký bản thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, phương án này có thể khiến khách hàng rơi vào cảnh “trắng tay” vì chủ đầu tư đã cạn vốn.

Trước thực trạng nhiều khách mua nhà phải lao đao khi mua nhà trên giấy, luật sư Nguyễn Văn Hân, Công ty luật Hợp danh Minh Bạch (Hà Nội) cho rằng, đây chính là hậu quả của việc tự nguyện ký kết hợp đồng góp vốn mua nhà mà không tìm hiểu kỹ càng.

Theo luật sư Hân, có 3 lưu ý để tránh “tiền mất tật mang” khi mua nhà “trên giấy”.

Thứ nhất, khách hàng cần tìm hiểu kỹ về tính pháp lý của căn hộ, lô đất mà mình dự định mua.

Thứ hai, cần kiểm tra thông tin liên quan đến chủ đầu tư, các bên có liên quan đến dự án và các loại giấy tờ như giấy chứng nhận đầu tư/kinh doanh, quy hoạch/bản đồ bản vẽ chi tiết, giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, giấy phép xây dựng, giấy nộp tiền sử dụng đất, tiền thuế...

Thứ ba, khách hàng cần tìm hiểu kỹ các tranh chấp, bất đồng giữa chủ đầu tư với cư dân trước đây, cách hành xử của chủ đầu tư với nhà đầu tư và cư dân, từ đó rút ra bài học và phương thức giao kết hợp đồng phù hợp.

3.2. Mua nhà giấy tay qua vi bằng

Trên thực tế đã có những trường hợp người mua bị mất trắng vì mua nhà lập vi bằng qua thừa phát lại. Khi giao dịch, người mua không hề hay biết tài sản đã bị thế chấp ở ngân hàng hoặc cầm cố, chuyển nhượng bằng giấy tay cho người khác. Khi đã trả đủ tiền và dọn đến ở, người dân mới tá hỏa vì không được vào nhà, dẫn đến tranh chấp.

Để hạn chế rủi ro, người mua cần chủ động trang bị cho mình những kiến thức xung quanh việc lập vi bằng. Không ít người mua nhà vẫn lầm tưởng rằng có thể dùng vi bằng thừa phát lại thay cho công chứng. Tuy nhiên, theo quy định, không có vi bằng công chứng thừa phát lại mà chỉ có vi bằng giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ, nhà đất. Đây là loại giấy tờ dùng để làm cơ sở cho các quan hệ pháp lý khác, hoặc làm cơ sở để giải quyết tranh chấp về sau.

Hơn nữa, việc mua bán qua vi bằng vô cùng rủi ro bởi thực hiện nhiều lần, qua nhiều người, chuyển nhượng hồ sơ, giấy tờ chưa có pháp lý đầy đủ, chưa đúng quy định.

Có trường hợp nguy hiểm hơn là chủ sở hữu tài sản vẫn lập vi bằng chuyển nhượng nhà, đất trong khi tài sản đã thế chấp ở ngân hàng, cầm cố hoặc chuyển nhượng cho người khác (bằng giấy tay).

Theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, việc chuyển nhượng, mua bán nhà đất phải lập thành văn bản (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất) được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Sau đó, phải đến Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện để thực hiện những thủ tục đăng ký trước bạ, sang tên (đăng ký biến động) cho bên mua.

3.3. Mua nhà xây dựng trái phép

Đa số người đi mua căn hộ đều kiểm tra, nghiên cứu rất kỹ căn hộ mình định mua. Song, vẫn có nhiều người mua phải căn hộ xây dựng sai phép, vì họ không được tư vấn kỹ về pháp lý của dự án, còn chủ đầu tư chỉ thường đưa ra các tiện ích, dịch vụ của dự án để hút người mua. Căn hộ coi nói là cách nói chung, chỉ những sản phẩm, dự án xây dựng sai phép.

Theo Luật sư Nguyễn Thanh Hà, Chủ tịch Công ty luật SBLaw, có 2 dạng căn hộ coi nói là xây vượt tầng, hoặc nói theo chiều ngang và chuyển đổi công năng các tầng thương mại, kỹ thuật, diện tích chung... thành căn hộ để bán.

Nếu không may mua phải những căn hộ này, nhiều khả năng khách hàng sẽ không nhận được nhà. Để tránh gặp rủi ro, khi mua nhà, người mua cần chú ý đến số tầng của công trình và so sánh với văn bản phê duyệt dự án, phê duyệt quy hoạch và hồ sơ thiết kế. Khách hàng không nên chủ quan là chỉ những tầng phía trên cùng mới gặp phải trường hợp coi nói, vì cũng có trường hợp chủ đầu tư nói tầng ở khối để công trình.

Trường hợp coi nói mặt bằng tầng thường ít xảy ra hơn do các chủ đầu tư đã tận dụng tối đa không gian để thiết kế cho nhiều sản phẩm căn hộ. Trường hợp này thường rơi vào việc coi nói về diện tích sân vườn với các căn hộ penthouse tại tầng áp mái.

Để phát hiện sớm trường hợp này, người mua cần kiểm tra hồ sơ pháp lý của dự án, hoặc có thể phát hiện qua những thay đổi trong thông tin quảng cáo, giới thiệu trước đây của chủ đầu tư.

Tuy nhiên, nhờ quy định bảo lãnh của ngân hàng, tỷ lệ gặp rủi ro trong trường hợp này đã được giảm bớt do ngân hàng phải thẩm định kỹ dự án trước khi cấp bảo lãnh cho người mua.

3.4. Mua nhà đất thuộc diện quy hoạch

Không ít người rơi vào trường hợp mua phải nhà, đất nằm trong quy hoạch. Khi đó, nếu quy hoạch sử dụng đất đã được công bố và huyện đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì quyền của người sử dụng nhà đất sẽ bị giới hạn. Nếu người sử dụng muốn xây công trình mới, cải tạo hay sửa chữa nhà ở thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Còn nếu huyện chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm, người sử dụng đất vẫn được sử dụng và thực hiện quyền của người sử dụng đất theo luật định.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013, đối với phần đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phải thu hồi để làm dự án, nếu sau 3 năm vẫn chưa có quyết định thu hồi thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải hủy bỏ, điều chỉnh và công bố việc hủy bỏ, điều chỉnh đó. Nếu cơ quan thẩm quyền không hủy bỏ, điều chỉnh hoặc có hủy bỏ, điều chỉnh

nhưng không công bố thì người sử dụng đất sẽ không bị hạn chế các quyền của người sử dụng đất.

Như vậy, không phải tất cả các trường hợp mua nhà đất thuộc diện quy hoạch thì người mua đều phải gặp rủi ro. Tuy nhiên, để tránh rơi vào trường hợp như không được cấp sổ đỏ hay chỉ được cấp phép xây dựng tạm, đồng thời tránh gặp phải những rắc rối khi làm các thủ tục nhà đất, trước khi xuống tiền, người mua cần đến văn phòng quản lý đất đai tại địa phương nơi có nhà đất đó để hỏi kỹ thông tin.

4. ĐỂ TRÁNH RỦI RO KHI MUA CHUNG CƯ

Nhu cầu sở hữu căn hộ chung cư ngày càng tăng cao, tuy nhiên, vẫn chưa nhiều khách hàng nắm được những kiến thức về pháp lý cần thiết khi mua nhà. Để đảm bảo tránh được những rủi ro trong quá trình mua căn hộ chung cư, người mua nhà nên lưu ý những vấn đề pháp lý dưới đây.

4.1. Chủ đầu tư có đủ điều kiện bán chung cư

Để có quyền bán chung cư thì chủ đầu tư phải có đủ 2 điều kiện sau:

Điều kiện 1. Có đầy đủ giấy tờ theo quy định

Theo Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Theo đó, chủ đầu tư phải có đầy đủ giấy tờ sau:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay quyền thuê đất rất quan trọng để chứng minh cả hộ chung cư của bạn đã có đầy đủ pháp lý khi hình thành trong tương lai. Hơn thế nữa, giấy chứng nhận này sẽ chứng minh dự án chủ đầu tư đang bán không bị thế chấp ngân hàng, hay vẫn đang trong quá trình xin giấy phép chứng nhận quyền sử dụng đất. Có như vậy thì trong tương lai, khi căn hộ chung cư hoàn thành, bạn mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.

Người mua nhà cũng cần lưu ý, một số dự án chung cư mini có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chủ đầu tư sẽ không thể cấp sổ đỏ riêng cho từng căn hộ do không có quy định của pháp luật.

- Hồ sơ xác định chủ đầu tư đã hoàn thiện nghĩa vụ với nhà nước

Hồ sơ này sẽ xác nhận chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê liên quan đến đất cho nhà nước. Nhiều khu

chung cư đến khi cư dân đi làm số đồ bị vướng mắc mới biết chủ đầu tư còn thiếu nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- Hồ sơ dự án

- + Thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt,
- + Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng,

Giấy phép xây dựng của dự án sẽ đảm bảo dự án được thi công đúng tiến độ, không lo sợ bị đình chỉ thi công. Nhiều dự án hiện nay xảy ra tình trạng xây dựng không phép và bị đình chỉ thi công, dẫn đến rất nhiều thiệt hại cho người mua nhà trong quá trình chờ nhà hoàn thiện.

- + Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án;
- + Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phân móng của tòa nhà đó.

Điều kiện 2: Phải có thông báo về việc đủ điều kiện được bán của cơ quan Nhà nước

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

4.2. Chung cư được ngân hàng bảo lãnh

Theo khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

- Khi ký kết hợp đồng mua nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua.

- Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh (ngân hàng) có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho

khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4.3. Dự án chung cư có đang bị thế chấp?

Theo khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở 2014 cho phép chủ đầu tư dự án thế chấp dự án tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở.

Tuy nhiên, chủ đầu tư muốn bán căn hộ trong dự án cho khách hàng khi còn đang thế chấp tại ngân hàng thì bắt buộc phải giải chấp các căn hộ này trước rồi sau đó mới ký hợp đồng mua bán, trừ trường hợp được bên mua nhà và bên ngân hàng đồng ý.

Việc xác định căn hộ đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng theo quy định phải được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở.

Như vậy, để tránh hạn chế tối đa rủi ro, người mua cần phải yêu cầu chủ đầu tư xuất trình văn bản thông báo của Sở Xây dựng nơi có nhà ở về việc nhà ở đã được giải chấp.

4.4. Quy định về thanh toán tiền mua chung cư

Theo khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về mức thanh toán như sau:

- Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần.
- Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng,
- Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng (trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng).
- Trường hợp bên mua chưa được cấp Sổ thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có Sổ cho bên mua.

Lưu ý: Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

4.5. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

Hợp đồng mua bán chung cư là cơ sở pháp lý quan trọng để làm căn cứ cho khách hàng có thể bán lại, chuyển nhượng căn hộ hoặc

giải quyết các tranh chấp nếu có thể xảy ra. Do đó, ngoài việc tìm hiểu và đọc thật kỹ, nắm thật rõ các điều khoản trong hợp đồng mua bán chung cư, người mua cần quan tâm đến các khoản sau:

- Đồng tiền thanh toán trong hợp đồng mua bán phải là VNĐ để đảm bảo tuân theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Nếu hợp đồng mua bán ghi bằng bất cứ đơn vị tiền tệ nào khác sẽ không có hiệu lực trước pháp luật. Nên người mua nhà nếu thấy hợp đồng ghi đơn vị tiền tệ khác VNĐ cần yêu cầu quy đổi ra VNĐ với điều khoản rõ ràng.

- Tiến độ thanh toán của căn hộ phải gắn với tiến độ hoàn thành từng phần xây dựng. Cho đến trước khi nhận bàn giao nhà, người mua nhà chỉ cần thanh toán tối đa 70% giá trị căn hộ. Nên giữ lại 5 - 10% giá trị căn hộ đến khi nhận được Giấy chứng nhà quyền sở hữu căn hộ mới thanh toán nốt.

- Nên ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư mà không thông qua trung gian, người ký hợp đồng cần là người có thẩm quyền phía chủ đầu tư, hoặc có giấy ủy quyền hợp lệ.

- Đối với dự án sẽ được hình thành trong tương lai, thời điểm ký hợp đồng cần là thời gian đã hoàn thành phần móng dự án.

- Hợp đồng mua bán cần quy định rõ các mức phí dịch vụ, phí điện nước, phí quản lý chung cư rành mạch theo đơn vị VNĐ, tránh các khúc mắc về sau.

- Một điều lưu ý cuối cùng là hợp đồng mua bán phải quy định rõ chủ đầu tư phải có nghĩa vụ bảo hành nhà ở chung cư cho bên mua trong thời hạn tối thiểu là 60 tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng và nghiệm thu đưa vào xây dựng. Nội dung bảo hành bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng liên quan đến các bộ phận nhà ở (sàn, tường, trần, cầu thang bộ....) và cả những hệ thống phục vụ sinh hoạt (điện nước....).

4.6. Giao căn hộ không như cam kết

Hiện nay, rất nhiều người dân khi mua nhà chung cư khi xem căn hộ mẫu hoặc qua lời quảng cáo của nhà đầu tư về quy cách, chất lượng của căn hộ chung cư thì rất tốt nhưng khi nhận căn hộ thì không như thông tin khi giao kết trong hợp đồng. Trong trường hợp này thì nên xử lý như sau:

Khi giao nhận căn hộ thì việc đầu tiên người mua phải kiểm tra, so sánh thực tại căn hộ với những điều khoản mô tả trong hợp đồng đã ký kết. Nếu phát hiện kích thước, thiết bị không như giao kết thì phải:

- Lập biên bản, trong đó nêu rõ những thiết bị nào sai quy cách, chất lượng, nhãn mác... hoặc kích thước không đúng so với hợp đồng.

- Thông tin tới chủ đầu tư về việc căn hộ không đúng tiêu chuẩn như trong hợp đồng để tìm hướng giải quyết (thông thường là theo thỏa thuận).

- Theo quy định về thanh toán thì có một khoản tiền chưa trả cho nhà đầu tư (đợt thanh toán cuối) nếu phát hiện chung cư nhận được không đúng như hợp đồng thì hai bên tự thương lượng và có thể trừ đi trong khoản tiền mà người mua chưa trả cho chủ đầu tư.

Nếu phát sinh tranh chấp mà không tự giải quyết được thì người mua có thể khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư.

5. ĐỂ TRÁNH RỦI RO KHI MUA BÁN ĐẤT

Những lưu ý khi mua bán đất

Để thuận lợi về mặt pháp lý, khi mua bán đất thì các bên cần tìm hiểu những thông tin sau:

5.1. Xác minh thông tin bên chuyển nhượng (bên bán):

Khi mua đất, bên mua cần biết những thông tin sau của bên bán. Cụ thể:

- Bên bán có quyền bán thửa đất đó không?

Theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Như vậy, có 02 trường hợp được thực hiện quyền chuyển nhượng đất gồm:

- + Người đứng tên trên Giấy chứng nhận (Sổ đỏ) hoặc
- + Người được ủy quyền thực hiện quyền chuyển nhượng (trong trường hợp này phải có hợp đồng ủy quyền hợp pháp).

- Thửa đất dự định bán là tài sản chung hay tài sản riêng:

Nếu thửa đất là tài sản chung gồm 02 trường hợp:

+ Trường hợp 1: Tài sản chung của vợ chồng

Khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 quy định: Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.

Như vậy, nếu thửa đất là tài sản chung của vợ chồng thì khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của cả vợ và chồng.

+ Trường hợp 2: Tài sản chung của nhiều người

Theo khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai 2013, thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất... thì Sổ đỏ phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp này, nếu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất mà có nhiều người chung quyền sử dụng đất thì phải có sự đồng ý của tất cả những người đứng tên trong Sổ.

5.2. Đất đã có Sổ đỏ hay chưa?

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì khi chuyển nhượng cần phải có Sổ đỏ (trừ 02 trường hợp theo quy định trên).

Như vậy, nếu bên chuyển nhượng mà không thuộc 02 trường hợp trên thì không có quyền chuyển nhượng.

5.3. Thửa đất có thuộc quy hoạch hay không?

Theo khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai 2013 (được sửa bởi, bổ sung bởi Kbhoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều 37 Luật liên quan đến quy hoạch 2018) thì đất trong diện quy hoạch gồm 02 trường hợp:

Trường hợp 1: Không có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

Đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đất thì được phép chuyển nhượng (không bị hạn chế quyền xây dựng...) Tuy nhiên, thường khi có quy hoạch sử dụng đất đã được công bố thì sau đó sẽ có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Trường hợp 2: Có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

Trường hợp đất trong quy hoạch mà có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất cho tới khi có quyết định thu hồi đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch nhưng sẽ bị hạn chế 1 số quyền như: Không được xây dựng mới nhà ở, công trình...

Tuy nhiên, nếu mua đất trong trường hợp này thì sẽ phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện (nếu thu hồi thì mức bồi thường sẽ không cao bằng giá mua – người mua đất trong trường hợp này sẽ bị lỗ).

Để biết những thông tin về thửa đất như quy hoạch, tình trạng pháp lý... thì người mua có thể làm đơn xin thông tin đất đai về thửa đất dự định mua.

5.4. Đặt cọc khi mua bán đất

Giá trị quyền sử dụng đất ngày càng cao nên khi chuyển nhượng các bên thường thỏa thuận đặt cọc trước.

Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, đặt cọc là một biện pháp bảo đảm để giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

- Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền;

- Nếu bên đặt cọc (bên mua) từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;

- Nếu bên nhận đặt cọc (bên bán) từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Như vậy, khi bên bán có yêu cầu đặt cọc thì người mua cần lập hợp đồng đặt cọc, có người làm chứng hoặc công chứng, chứng thực để tránh xảy ra tranh chấp.

5.5. Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

- Việc lập hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chứng cứ để chứng minh nếu có xảy ra tranh chấp.

- Người mua không nên mua đất dưới hình thức “giấy viết tay”, vì hình thức mua bán này hiện tại không được pháp luật công nhận khi có tranh chấp xảy ra. Cụ thể:

Theo khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP chỉ có 02 trường hợp mua bán đất bằng giấy viết tay được cấp Sổ đỏ:

+ Nhận chuyển nhượng từ trước ngày 01/01/2008;

+ Nhận chuyển nhượng từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/07/2014 và có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013.

- Nếu không công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì không thực hiện được thủ tục sang tên người sử dụng đất trong Sổ đỏ (sang tên trước bạ).

Ngoài ra, để tránh rủi ro như tiền giả, kiểm đếm sai... các bên có thể thỏa thuận địa điểm thanh toán tại ngân hàng.



Dự án phân lô bán nền hình minh họa .

5.6. Mua đất không chính chủ: mua cả rủi ro?

Đất không chính chủ là đất mà người sử dụng và người đứng tên Sổ đỏ không phải là một. Hiện nay, tình trạng mua đất không chính chủ xảy ra khá phổ biến. Vậy, việc mua đất không chính chủ có gặp nhiều rủi ro?

5.6.1. Đất không chính chủ là gì?

Pháp luật không quy định hay giải thích về đất không chính chủ. Tuy nhiên, qua thực tế có thể hiểu đất không chính chủ là người sử dụng đất hiện tại có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở hoặc tài sản khác gắn liền với đất (Sổ đỏ) nhưng mang tên người khác.

Theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện và theo thủ tục của Luật Đất đai.

5.6.2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1 – Có Sổ đỏ, trừ trường hợp 02 trường hợp:

Trường hợp 1: Người nhận thừa kế mà tài sản là quyền sử dụng đất nhưng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì không được cấp Sổ đỏ nhưng được chuyển nhượng.

Trường hợp 2: Theo khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi:

+ Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được quyền bán đất sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất;

+ Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền bán khi có điều kiện để cấp Sổ đỏ (chưa cần có Sổ).

2 – Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

3 – Đất không có tranh chấp;

4 – Trong thời hạn sử dụng đất.

Như vậy, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình nếu có đủ các điều kiện trên. Trong đó, Sổ đỏ phải đứng tên mình hoặc phải được người khác ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng.

5.6.3. Những rủi ro khi mua đất không chính chủ

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chính chủ thì người mua có thể mua được đất với giá rẻ hơn. Tuy nhiên trong trường hợp này chứa nhiều rủi ro như:

- Không thể sang tên quyền sử dụng đất

Theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: phải được công chứng, trừ trường hợp một bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh doanh bất động sản.

Mà thủ tục công chứng phải có Sổ đỏ hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp (đứng tên người bán). Trong trường hợp Sổ đỏ đứng tên người khác thì sẽ bị từ chối công chứng.

Theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì sẽ không được phép sang tên.

- Khi bị thu hồi thì không được bồi thường

Theo khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai 2013 hộ gia đình, cá nhân được bồi thường khi Nhà nước thu hồi nếu đủ các điều kiện sau:

+ Đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

+ Có Sổ đỏ hoặc có đủ điều kiện để được cấp Sổ đỏ mà chưa được cấp.

Như vậy, nếu mua đất trong trường hợp Sổ đứng tên người khác thì người được đền bù là người đứng tên trong Sổ đỏ chứ không phải người mua.

- Không bán lại được cho người khác

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng nếu có đủ 04 điều kiện trên. Nếu Sổ đỏ không đứng tên mình thì không có quyền chuyển nhượng cho người khác.

- Dễ xảy ra tranh chấp

Mua bán đất không chính chủ dễ xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất, nhất là giá nhà đất ngày càng tăng cao. Cụ thể: Người nhận chuyển nhượng trả tiền cho người bán nhưng Sổ đỏ không sang tên mình được (Dưới góc độ pháp lý thì thửa đất đó vẫn là tài sản của người khác - Người đứng tên trên Sổ đỏ).

5.6.4. Giải pháp để tránh những rủi ro

1 - Trong trường hợp muốn mua đất không chính chủ thì yêu cầu người đang sử dụng đất hiện tại làm thủ tục sang tên. Sau khi người đó sang tên thì mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

2 - Để tránh những rủi ro khi mua đất thì nên tìm hiểu kỹ thông tin về thửa đất định mua bằng cách viết đơn xin thông tin đất đai và gửi Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất.

Khi xin thông tin đất đai, người xin thông tin sẽ biết được toàn bộ thông tin về thửa đất như:

- Số hiệu thửa đất, diện tích, địa chỉ;
- Họ tên, năm sinh, chứng minh nhân dân, địa chỉ của người sử dụng đất;
- Tình trạng pháp lý;
- Lịch sử biến động: Đã chuyển nhượng bao nhiêu lần, chuyển nhượng cho những ai... Quy hoạch sử dụng đất...

Tổng hợp từ <http://luatvietnam.vn>,

<http://diaoc.nld.com.vn>,

<http://dandautu.vn>,

<http://datnenthuongmai.com>

Phần thứ hai.

THỦ TỤC TRONG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

I. THỦ TỤC CUNG CẤP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

Theo Thông tư 34/2014/TT-BTNMT thủ tục cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo các bước sau:

Bước 1. Nộp hồ sơ

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác dữ liệu đất đai nộp Phiếu yêu cầu hoặc gửi văn bản yêu cầu đến Văn phòng đăng ký đất đai (Văn phòng đăng ký đất đai được tổ chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh và có các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ở các huyện) hoặc UBND cấp xã.

Bước 2. Tiếp nhận yêu cầu

- Khi nhận được phiếu yêu cầu, văn bản yêu cầu hợp lệ của tổ chức, cá nhân, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện việc cung cấp dữ liệu cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu khai thác dữ liệu.

- Công chức tiếp nhận, xử lý và thông báo nghĩa vụ tài chính (trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) cho tổ chức, cá nhân.

- Trường hợp từ chối cung cấp thông tin đất đai phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Bước 3. Trả kết quả

Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp dữ liệu đất đai theo yêu cầu.

- Đối với các trường hợp khai thác dữ liệu cần phải tổng hợp, xử lý trước khi cung cấp cho tổ chức, cá nhân thì phải thực hiện bằng hình thức hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự giữa cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác dữ liệu.

Thời hạn giải quyết

- Trường hợp 1: Nhận được yêu cầu trước 15 giờ (03 giờ chiều) thì phải cung cấp ngay trong ngày;

- Trường hợp 2: Nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo;

- Trường hợp yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin thì thời hạn cung cấp dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận giữa cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và người có yêu cầu bằng hình thức hợp đồng

Lưu ý: Thời hạn này không tính các loại thời gian sau:

+ Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp xã (xã, phường, thị trấn),

+ Các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật;

+ Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Phí và chi phí phải trả:

Phí và chi phí phải trả để được cung cấp thông tin đất đai gồm:

+ Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai;

+ Chi phí in ấn, sao chụp hồ sơ, tài liệu;

+ Chi phí gửi tài liệu (nếu có)

Lưu ý:

- Phí do HĐND cấp tỉnh quyết định (nên mỗi tỉnh sẽ quy định mức thu khác nhau).

- Một số thông tin sau thì không phải trả phí:

+ Danh mục dữ liệu có trong cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

+ Khung giá đất, bảng giá đất đã công bố;

+ Thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai;

+ Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.

II. THỦ TỤC ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính. Theo quy định, có 03 trường hợp phải đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu.

Căn cứ:

- Luật Đất đai 2013;

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật đất đai;

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính.

Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu là gì?

- Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Đăng ký lần đầu và đăng ký biến động.

Theo khoản 2 Điều 3 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Như vậy, đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu là việc thực hiện thủ tục lần đầu để ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền quản lý với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

- Mục đích đăng ký: Để Nhà nước quản lý

Đăng ký đất đai là thủ tục bắt buộc

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (theo khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013).

3 trường hợp phải đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu

Theo khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2013 có 3 trường hợp phải đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu gồm:

- Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

Như vậy, khi sử dụng đất trong trường hợp trên thì phải đăng ký theo thủ tục dưới đây.

Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu

Chuẩn bị hồ sơ:

Theo Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT người sử dụng đất chuẩn bị 01 bộ hồ sơ với thành phần như sau:

- Đơn đăng ký theo Mẫu số 04a/ĐK;

- Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (bản sao).
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao).
- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Ngoài ra, khi nộp hồ sơ phải xuất trình chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân.

Trình tự thực hiện thủ tục:

Bước 1. Nộp hồ sơ

Nơi nộp hồ sơ:

- Nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định của UBND cấp tỉnh.

- Nộp tại UBND cấp xã: Áp dụng với người đăng ký là hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu.

Bước 2. Tiếp nhận và xử lý hồ sơ

- Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào sổ tiếp nhận hồ sơ và trao phiếu tiếp nhận hồ sơ cho người nộp.

Bước 3. Giải quyết yêu cầu

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật thông tin thửa đất đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai để quản lý.

Thời hạn giải quyết:

Theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thời hạn giải quyết quy định như sau:

- Không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Không quá 40 ngày với xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã...

Lưu ý:

- Quy định về hồ sơ trên đây chỉ áp dụng với người sử dụng đất, không áp dụng với người quản lý trong trường hợp được giao đất để quản lý mà chưa đăng ký.

- Hồ sơ, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu áp dụng với trường hợp không có nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (hoặc có nhà ở, tài sản khác mà chủ sở hữu không có yêu cầu đăng ký).

- Không áp dụng với trường hợp có yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sổ đỏ).

- Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký lần đầu mà nay có nhu cầu được cấp Sổ đỏ thì nộp đơn đề nghị cấp Sổ đỏ theo mẫu số 04a/DK (không phải nộp các loại giấy tờ khác quy định trong hồ sơ cấp Sổ đỏ).

III. THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mua bán đất đai (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là một trong những thủ tục quan trọng và chứa đựng nhiều rủi ro nếu thực hiện không đúng quy định. Dưới đây là thủ tục mua bán đất đai theo hướng dẫn mới nhất.

Căn cứ:

- Luật Đất đai 2013;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai;
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;
- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính;
- Bộ luật Dân sự 2015;
- Luật Công chứng 2014.

1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng đất khi có đủ 04 điều kiện sau:

Điều kiện 1: Có Giấy chứng nhận;

Trừ 02 trường hợp sau:

Trường hợp 1: Theo khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai 2013.

- Người nhận thừa kế mà tài sản là quyền sử dụng đất nhưng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì không được cấp giấy chứng nhận nhưng được quyền chuyển nhượng đất được thừa kế cho người khác.

Trường hợp 2: Theo khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013.

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được chuyển nhượng đất sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất;

- Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực chuyển nhượng khi có điều kiện cấp giấy chứng nhận (chưa được cấp nhưng chỉ cần đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận).

Điều kiện 2: Đất không có tranh chấp;

Điều kiện 3: quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Điều kiện 4: trong thời hạn sử dụng đất.

2. Đất trong quy hoạch vẫn được phép chuyển nhượng

Theo khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch 2018) thì đất trong diện quy hoạch gồm 02 trường hợp:

Trường hợp 1: Không có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

Đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì được phép chuyển nhượng và thực hiện các quyền khác như: Tặng cho, thừa kế...

Trường hợp 2: Có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

Trường hợp đất thuộc diện quy hoạch và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khi vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm.

Như vậy, đất thuộc diện quy hoạch thì người sử dụng đất vẫn được phép chuyển nhượng cho tới khi bị thu hồi. Tuy nhiên, trên thực tế khi mua đất trong diện quy hoạch gặp phải 02 vấn đề sau:

- Khi bị thu hồi thì mức bồi thường sẽ thấp hơn nhiều so với giá mua;

- Thừa đất trong diện quy hoạch khi công chứng hợp đồng thì nhiều tổ chức công chứng từ chối công chứng hoặc văn phòng đăng ký đất đai từ chối thực hiện thủ tục sang tên.

3. Thủ tục mua bán đất đai

Lưu ý:

- Đây là thủ tục chung áp dụng cho các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thủ tục để sang tên giấy chứng nhận).

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013).

Theo đó, khi mua bán đất thì phải làm thủ tục sang tên (thủ tục đăng ký biến động đất đai), nếu không thực hiện thủ tục sang tên thì về mặt pháp lý quyền sử dụng đất vẫn chưa được chuyển cho người mua (dễ xảy ra tranh chấp).

- Thủ tục mua bán đất đai diễn ra theo các bước sau: Đặt cọc (riêng bước này thì không bắt buộc), công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận. Cụ thể:

3.1. Đặt cọc (không bắt buộc)

Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Như vậy, đặt cọc trong mua bán nhà đất là việc: Bên mua sẽ chuyển cho bên bán một khoản tiền để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Hậu quả pháp lý của đặt cọc:

Trường hợp 1: Nếu hợp đồng được giao kết, thực hiện

- Tiền sẽ đặt cọc sẽ được trả lại cho bên mua hoặc được trừ vào tiền thanh toán.

Trường hợp 2: Bên dự định mua từ chối việc ký kết và thực hiện hợp đồng

- Nếu không mua thì tiền đặt cọc thuộc về bên có đất.

Trường hợp 3: Nếu bên có đất từ chối việc giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng

- Thì bên có đất phải trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc (tiền phạt cọc).

Lưu ý:

- Các bên có thỏa thuận thì thực hiện theo thỏa thuận.

- Lưu ý cách ghi trong giấy đặt cọc (vì từ ngữ khác nhau có thể dẫn tới hậu quả khác nhau).

3.2. Công chứng hợp đồng chuyển nhượng

Các bên sau khi đặt cọc hoặc không thỏa thuận đặt cọc thì sẽ tiến hành công chứng hợp đồng tại Phòng công chứng (của Nhà nước) hoặc Văn phòng công chứng (tư nhân) trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi có đất như sau:

Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ công chứng

Theo khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014 thì các bên cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ sau:

Bên bán:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu (của cả vợ và chồng) còn hạn sử dụng;
- Sổ hộ khẩu;
- Giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân;
- Hợp đồng ủy quyền (nếu có).

Bên mua:

- Phiếu yêu cầu công chứng;

- Giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu (của cả vợ và chồng) còn hạn sử dụng;

- Sổ hộ khẩu;

- Giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân;

Lưu ý:

- Phiếu yêu cầu công chứng thường do bên mua chuẩn bị, nhưng có thể do các bên thỏa thuận vì theo quy định: Bên nào có yêu cầu công chứng thì bên đó phải nộp phí công chứng (trừ các bên có thỏa thuận khác).

- Ngoài các giấy tờ trên, các bên có thể soạn trước hợp đồng. Tuy nhiên, thông thường sẽ yêu cầu tổ chức công chứng soạn thảo.

Bước 2. Công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng

3.3. Thủ tục sang tên sổ đỏ

- Hồ sơ cần chuẩn bị:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

+ Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng;

Ngoài ra, phải có sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước nhân dân.

Bước 1. Nộp hồ sơ

Nơi nộp hồ sơ:

+ Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ

Trường hợp 1: Hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ

Trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp 2: Hồ sơ đủ

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ.

Bước 3. Giải quyết yêu cầu

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Lưu ý với bên mua: Khi nhận được thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính như: Tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ... thì nộp theo số tiền như thông báo tại cơ quan thuế và biên lại thì giữ và gửi lại cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Bước 4. Trả kết quả

Thời gian thực hiện:

- + Không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ;
- + Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

3.4. Các khoản chi phí khi sang tên

- Thuế thu nhập cá nhân: Thuế phải nộp bằng 2% giá trị chuyển nhượng.

- Lệ phí trước bạ: Lệ phí trước bạ phải nộp bằng 0.5% giá trị chuyển nhượng.

- Lệ phí địa chính (Mức thu do HĐND cấp tỉnh quyết định).

Ngoài ra, trường hợp chuyển nhượng một phần thửa đất thì phải nộp thêm các khoản phí đo đạc khi tách thửa...

4. Thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích

Theo khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP trường hợp thực hiện quyền chuyển nhượng với một phần thửa đất thì tách thửa trước khi chuyển nhượng cho người khác.

Lưu ý: Diện tích của thửa đất mới và diện tích còn lại phải không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu:

Chuẩn bị hồ sơ tách thửa:

Theo khoản 11 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT hồ sơ đề nghị tách thửa đất như sau:

- Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu 11/ĐK;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Ngoài ra, có sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân.

Trình tự thực hiện thủ tục tách thửa:

Bước 1. Nộp hồ sơ

Địa điểm nộp hồ sơ tách thửa:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Bước 3. Xử lý yêu cầu tách thửa

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện:

- Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;
- Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;
- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Thời gian giải quyết: Theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thời gian thực hiện thủ tục tách thửa không quá 15 ngày.

Sau khi thực hiện thủ tục tách thửa thì phải công chứng hợp đồng và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng và sang tên giấy chứng nhận như mục 3.2 và 3.3.

5. Thủ tục cấp Sổ đỏ khi mua bán bằng giấy tờ viết tay

Theo khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) thì có 02 trường hợp người dân mua bán đất bằng giấy viết tay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất:

Trường hợp 1: Nhận chuyển nhượng từ trước ngày 01/01/2008;

Trường hợp 2: Nhận chuyển nhượng từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/07/2014 và có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013.

Theo đó, các cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển nhượng phải nộp các hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận khi chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay được thực hiện theo thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu.

IV. THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Chuyển mục đích sử dụng đất gồm 02 trường hợp. Hiện nay, điều mà người sử dụng đất quan tâm nhất là có được chuyển mục đích sử dụng hay không? Nếu được chuyển thì phải mất bao nhiêu tiền?

1. THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Chuyển mục đích sử dụng đất là gì?

Chuyển mục đích sử dụng đất là sự thay đổi về mục đích sử dụng đất so với loại đất ban đầu bằng quyết định hành chính trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép hoặc việc đăng ký đất đai trong trường hợp không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.2. Thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất

- UBND cấp huyện có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh trước khi quyết định;

- UBND cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất với tổ chức.

1.3. Căn cứ chuyển cho phép mục đích sử dụng đất

Theo Điều 52 Luật Đất đai 2013, căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì phải viết đơn xin phép và cơ quan Nhà nước căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay không, vì không phải viết đơn xin phép chuyển là được chuyển.

1.4. Phân loại đất đai

Theo Điều 10 Luật Đất đai 2013 căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

Nhóm 1: Nhóm đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

- Đất trồng cây lâu năm;

- Đất rừng sản xuất;

- Đất rừng phòng hộ;

- Đất rừng đặc dụng;

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất làm muối;

- Đất nông nghiệp khác.

Nhóm 2: Nhóm đất phi nông nghiệp

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục

và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng...

- Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dụng;

- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất...

Nhóm 3: Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Việc phân loại đất có vai trò quan trọng, vì trên thực tế chủ yếu tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chuyển đất nông nghiệp sang đất ở, đất phi nông nghiệp sang đất ở (vì lợi ích của đất mang lại cao hơn) và có tiền sử dụng đất phải nộp của từng loại khi chuyển là khác nhau.

1.5. Khi nào chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép?

Theo khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gồm:

- Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

1.6. Năm trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép

Theo Điều 12 Thông tư 33/2017/IT-BTNMT, người sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể:

- Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: Đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; Đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm;
- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng cây lâu năm;
- Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm;
- Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;
- Chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.

Theo đó, tuy không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải đăng ký biến động đất đai.

1.7. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Theo Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Quyết định 2555/QĐ-BTNMT thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được tiến hành theo các bước sau:

Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư chuẩn bị 01 bộ hồ sơ, gồm:

- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất (gọi chung là Sổ đỏ).

Bước 2. Nộp hồ sơ

- Nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 3. Xử lý, giải quyết yêu cầu

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì UBND cấp huyện trình UBND cấp tỉnh chấp thuận trước khi UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phòng Tài Nguyên và Môi Trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Bước 4. Trả kết quả

Phòng Tài nguyên và Môi trường trao quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sau khi cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Thời gian thực hiện:

- Không quá 15 ngày (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất).

- Không quá 25 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

1.8. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất với tổ chức

Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ

- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Văn bản thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản...

Bước 2. Nộp hồ sơ

- Nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 3. Xử lý, giải quyết yêu cầu

- Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Bước 4. Trả kết quả

Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian thực hiện:

Theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 2019 là không quá 15 ngày (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính người sử dụng đất).

- Thời gian không tính các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

Trường hợp, cơ quan Nhà nước chậm thực hiện thì người dân có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện về hành vi chậm trễ đó.

1.9. Phí chuyển mục đích sử dụng đất

Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất (được hướng dẫn bởi Điều 4 và Điều 5 Thông tư 76/2014/TT-BTC) thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải nộp tùy theo loại đất ban đầu được chuyển và nguồn gốc sử dụng đất. Số tiền phải nộp từng trường hợp là khác nhau, cụ thể:

Trường hợp 1: Nộp 50% số tiền sử dụng đất (nộp 1 nửa số tiền)

Hộ gia đình, cá nhân phải nộp bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định trong các trường hợp sau:

- Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở;

- Chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở.

Số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở} - \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định}}{2}$$

Trường hợp 2: Chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở

Theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP khi hộ gia đình, cá nhân chuyển đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì số tiền phải nộp được như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở} - \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp}$$

Trường hợp 3: Chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở

Chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

Không phải nộp tiền sử dụng đất:

Khi hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang không phải nộp tiền nếu đáp ứng được các điều kiện sau:

+ Đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

+ Có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01/7/2004;

+ Không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở} - \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

Trường hợp 4: Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng

Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp. (nghĩa là: tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở - tiền sử dụng tính theo giá đất nông nghiệp chia đôi).

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

$$\begin{array}{ccccc} \text{Tiền sử dụng đất} & & \text{Tiền sử dụng} & & \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{phải nộp} & = & \text{đất tính theo giá} & - & \text{tính theo giá đất} \\ & & \text{đất ở} & & \text{nông nghiệp} \end{array}$$

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại.

$$\begin{array}{ccccc} \text{Tiền sử dụng đất} & & \text{Tiền sử dụng} & & \text{Tiền sử dụng đất tính} \\ \text{phải nộp} & = & \text{đất tính theo} & - & \text{theo giá đất phi nông} \\ & & \text{giá đất ở} & & \text{nghiệp của thời hạn} \\ & & & & \text{sử dụng còn lại} \end{array}$$

Lưu ý:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Ví dụ: Ông A mua của ông B thửa đất là đất ở để sản xuất kinh doanh, giờ lại xin chuyển thành đất ở thì không phải mất tiền.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp trên là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Số tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của loại} \\ \text{đất trước khi} \\ \text{chuyển mục} \\ \text{đích của thời} \\ \text{gian sử dụng} \\ \text{đất còn lại} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất tính theo} \\ \text{giá đất của thời hạn sử dụng} \\ \text{đất có thu tiền sử dụng đất} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng thời hạn sử dụng} \\ \text{đất có thu tiền sử dụng đất} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Số} \\ \text{năm} \\ \text{sử} \\ \text{dụng} \\ \text{đất} \\ \text{còn lại} \end{array}$$

Trên đây toàn bộ những quy định về chuyển mục đích sử dụng đất 2019. Để biết thêm những thông tin về chuyển mục đích sử dụng đất hãy xem tại chuyên mục chuyển mục đích sử dụng đất của LuậtVietnam.

V. HƯỚNG DẪN THỦ TỤC CHUYỂN TỪ ĐẤT VƯỜN SANG ĐẤT Ở

Chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở là nhu cầu phổ biến của người dân. Tuy nhiên, không phải trường hợp nào cũng được chuyển mục đích sử dụng nếu không nắm rõ thủ tục. Dưới đây là hướng dẫn thủ tục chuyển từ đất vườn sang đất ở.

1. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Theo Điều 52 Luật Đất đai 2013, UBND cấp huyện quyết định cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất dựa trên căn cứ sau:

- 1 - Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 2 - Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, UBND cấp huyện quyết định cho phép mục đích sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân nếu thừa đất xin chuyển mục đích sử dụng thuộc khu vực có thể được chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt.

Theo quy định, kế hoạch sử dụng đất hàng năm được công bố công khai.

2. Chuyển từ đất vườn sang đất ở có phải xin phép?

Theo khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2013 nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất...

Theo đó, pháp luật hiện hành không quy định đất nào là đất vườn. Tùy vào mục đích sử dụng đất vườn có thể thuộc loại đất trồng cây hàng năm hoặc đất trồng cây lâu năm thuộc nhóm đất nông nghiệp.

Theo điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì phải được phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trong trường này, để chuyển sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân cần phải xin phép và phải được sự đồng ý của UBND cấp huyện nơi có đất thì mới được chuyển mục đích sử dụng.

3. Thủ tục chuyển từ đất vườn sang đất ở

Các bước thực hiện

Theo Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP để chuyển từ đất vườn sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện theo các bước sau:

Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ, gồm:

- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài ra, nộp kèm theo hồ sơ là sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân.

Bước 2. Nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp 1: Hồ sơ đầy đủ

Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận

- Trường hợp 2: Hồ sơ thiếu, chưa hợp lệ

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Bước 3. Xử lý yêu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất

1 - Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

2 - Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

3 - Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4 - Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

5 - Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Bước 4. Trả kết quả

Phòng Tài nguyên và Môi trường trao Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Thời hạn giải quyết

+ Không quá 15 ngày

+ Không quá 25 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Lưu ý: Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất...

Như vậy, trong quá trình xin chuyển từ đất vườn sang đất ở thì hộ gia đình, cá nhân phải chú ý những nội dung sau:

+ Phải chuẩn bị hồ sơ đầy đủ;

+ Nộp các khoản tiền theo thông báo (Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích...)

+ Thời hạn giải quyết kể từ khi nhận được hồ sơ đầy đủ.

Tiền sử dụng đất khi chuyển từ đất vườn sang đất ở

Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP khi chuyển từ đất vườn sang đất ở có thể xảy ra 02 trường hợp và tiền sử dụng đất ở mỗi trường hợp là khác nhau.

Trường hợp 1: Chuyển từ đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở

Theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp sau:

+ Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở;

+ Chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở.

Để dễ hiểu hơn tiền sử dụng đất được tính theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = 50\% \times \frac{\text{(tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở - tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp)}}{1}$$

Trường hợp 2: Chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở

Nếu đất vườn là đất trồng cây hàng năm hoặc cây lâu năm thì tiền sử dụng đất được tính theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

Khi hộ gia đình, cá nhân chuyển đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì số tiền phải nộp xác định như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở}}{1} - \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp}}{1}$$

Lưu ý: Đây là cách tính theo quy định của pháp luật hiện hành nhưng người dân không cần bận tâm về cách tính trên mà sẽ nộp tiền theo thông báo.

VI. THỦ TỤC CHUYỂN ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT Ở

Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Dưới đây là thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định mới nhất.

1. Căn cứ, thủ tục chuyển đất nông nghiệp sang đất ở đất ở

Theo Điều 52 Luật Đất đai 2013 khi chuyển đất nông nghiệp sang đất ở thì căn cứ vào:

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Hiện nay, theo Luật Đất đai 2013, khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở phải được phép của cơ quan nhà nước có

thẩm quyền. Khi có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân cần chuẩn bị hồ sơ và nắm rõ thủ tục sau:

Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ

Theo khoản 1 Điều 6 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT, người sử dụng đất cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sổ đỏ).

Bước 2: Nộp hồ sơ

- Nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Bước 3: Tiếp nhận và xử lý

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

Nếu hồ sơ đủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thẩm tra hồ sơ;
- Xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;
- Thông báo và hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân nộp tiền;
- Trình UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Bước 4: Trả kết quả

Phòng Tài nguyên và Môi trường trao quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu.

2. Thời hạn giải quyết

- Không quá 15 ngày (theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP).

3. Số tiền phải nộp khi chuyển đất nông nghiệp sang đất ở

Theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định: Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử

dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đất nông nghiệp sang đất ở được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Tiền sử dụng} & & \text{Tiền sử dụng} & & \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{đất phải nộp} & = & \text{đất tính theo} & - & \text{tính theo giá đất} \\ & & \text{giá đất ở} & & \text{nông nghiệp} \end{array}$$

Lưu ý: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất; được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 05 năm (Theo Điều 16 Nghị định 45/2014/NĐ-CP).

VII. THỦ TỤC LÀM SỔ ĐỎ

Hiện nay, thủ tục xin cấp Sổ đỏ là một trong những thủ tục mà người dân khó thực hiện nhất. Dưới đây là hướng dẫn thủ tục làm Sổ đỏ 2019 với các quy định từ điều kiện được cấp Sổ đỏ, hồ sơ, các bước thực hiện thủ tục, các khoản tiền phải nộp.

Căn cứ:

- Luật Đất đai 2013;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai;
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;
- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính;
- Nghị định 140/2016/NĐ-CP về lệ phí trước bạ;

1. Sổ đỏ là gì?

Theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, Sổ đỏ là từ mà người dân thường sử dụng để gọi giấy tờ QSDĐ, quyền nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn cứ vào màu sắc của giấy chứng nhận.

Tuy từ Sổ đỏ không có giá trị pháp lý nhưng tác giả vẫn sử dụng nhằm thuận tiện cho tiếp cận và dễ hiểu của người dân trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận.

2. Điều kiện được cấp Sổ đỏ

2.1. Cấp Sổ đỏ khi có giấy tờ về QSDĐ

Có giấy tờ về QSDĐ được chia thành các trường hợp sau:

Trường hợp 1: Hộ gia đình, có giấy tờ về QSDĐ (Không mang tên người khác)

Theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau thì được cấp Sổ đỏ và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Giấy chứng nhận QSDĐ tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai 1993 có hiệu lực);

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

- Giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;

- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ về QSDĐ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất như: Bằng khoán điền thổ; Văn tự mua bán nhà ở...

- Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 như: Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980; Biên bản xét

duyet của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp...

Trường hợp 2: Có giấy tờ nhưng giấy tờ nhưng ghi tên người khác

Theo khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013 hộ gia đình, cá nhân được cấp Sổ đỏ và không phải nộp tiền sử dụng đất nếu:

- + Đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển QSDĐ có chữ ký của các bên có liên quan (do mua bán, tặng cho mà chưa sang tên...),

- + Nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ,

- + Không có tranh chấp thì được cấp Sổ.

Trường hợp 3: Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án, kết quả hòa giải...

- Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân,

- Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án,

- Văn bản công nhận kết quả hòa giải thành,

- Quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Lưu ý: Khi xin cấp Sổ đỏ nếu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải nộp tiền.

Trường hợp 4: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014 mà chưa được cấp Sổ thì được cấp Sổ; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện.

2.2. Cấp sổ đỏ khi không có giấy tờ về QSDĐ

Theo Điều 101 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ về QSDĐ vẫn được cấp Sổ đỏ. Cụ thể:

Trường hợp 1: Không phải nộp tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân không có các giấy tờ về QSDĐ được cấp Sổ đỏ và không phải nộp tiền sử dụng đất khi có đủ 03 điều kiện sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014;

- Có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp này làm đơn xác nhận tình trạng sử dụng đất ổn định và xin xác nhận tại UBND cấp xã. Giấy xác nhận sẽ kèm theo hồ sơ khi xin cấp Sổ đỏ.

Trường hợp 2: Phải nộp tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được cấp Sổ đỏ và phải nộp tiền sử dụng đất khi có đủ 03 điều kiện sau:

- Đang sử dụng đất không có giấy tờ về QSDĐ nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004;

- Đất đang sử dụng không vi phạm pháp luật về đất đai;

- Được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch.

Ngoài ra, trường hợp sử dụng đất vi phạm như lấn, chiếm có thể được cấp Sổ đỏ. Để biết rõ về quy định này hãy xem tại: Cấp Sổ đỏ cho đất vi phạm.

3. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận lần đầu

3.1. Hồ sơ xin cấp Sổ đỏ khi có giấy tờ

Khi có nhu cầu xin cấp Sổ đỏ, điều đầu tiên là hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu cần chuẩn bị 1 bộ hồ sơ, gồm các đơn, giấy tờ sau đây:

- 1 - Đơn đăng ký, cấp sổ đỏ theo Mẫu số 04a/ĐK;

- 2 - Một trong các loại giấy tờ về QSDĐ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (nộp bản sao, xuất trình bản chính để đối chiếu).

(Các giấy tờ này xem tại mục 2.1. Cấp Sổ đỏ khi có giấy tờ về QSDĐ ở trên)

- 3 - Giấy tờ về tài sản gắn liền với đất như:

- + Giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận công trình xây dựng không phải là nhà ở,

- + Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng,

+ Chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu).

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

4 - Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (như biên lai nộp thuế, tiền sử dụng đất...); giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

5 - Các giấy tờ khác như: Sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước...

Lưu ý:

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở Việt Nam thì phải có giấy chứng minh theo quy định.

- Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Sổ đỏ thì chỉ phải nộp đơn đề nghị cấp Sổ đỏ Mẫu số 04a/ĐK.

3.2. Hồ sơ xin cấp Sổ đỏ khi không có giấy tờ

Trường hợp không có giấy tờ về QSDĐ nhưng đủ điều kiện cấp (theo mục 2.2 ở trên) khi có yêu cầu cấp sổ đỏ thì cần chuẩn bị hồ sơ với đơn, giấy tờ như sau:

- Đơn đăng ký, cấp sổ đỏ theo Mẫu số 04a/ĐK;
- Xác nhận của UBND cấp xã về sử dụng đất ổn định, lâu dài;
- Xác nhận của UBND cấp xã về việc không có tranh chấp; phù hợp với quy hoạch;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính như: Biên lai nộp thuế, tiền sử dụng đất...

- Các giấy tờ khác như: Sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước...

Xem thêm: Hồ sơ cấp Sổ đỏ 2019

4. Thủ tục cấp Sổ đỏ lần đầu

4.1. Các bước thực hiện:

Theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thủ tục cấp Sổ đỏ lần đầu được thực hiện qua các bước sau:

Bước 1. Nộp hồ sơ

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai ở cấp huyện.

- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Bước 2: Tiếp nhận và xử lý

Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hoặc công chức địa chính cấp xã sẽ tiếp nhận hồ sơ.

Trường hợp 1: Nêu hồ sơ thiếu

- Nếu hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung (trong thời hạn 03 ngày làm việc).

Trường hợp 2: Nêu hồ sơ đủ

- Công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận;

- Viết và đưa Phiếu tiếp nhận hồ sơ cho người nộp;

Xử lý yêu cầu cấp Sổ cho hộ gia đình, cá nhân:

- Văn phòng đăng ký đất đai sẽ thông báo các khoản tiền phải nộp cho hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu cấp Sổ.

- Hộ gia đình, cá nhân có nghĩa vụ đóng các khoản tiền theo quy định như: Lệ phí cấp giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất (nếu có). Khi nộp tiền xong thì giữ hóa đơn, chứng từ để xác nhận việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Bước 3. Trả kết quả

- Văn phòng đăng ký đất đai sẽ trao Sổ đỏ cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc gửi Sổ đỏ cho UBND cấp xã để trao hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã.

4.2. Thời gian giải quyết:

- Thủ tục cấp Sổ đỏ tối đa là 30 ngày (khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP);

- Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất...

- Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

5. Thủ tục sang tên Sổ đỏ

Thủ tục sang tên sổ đỏ áp dụng trong các trường hợp chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ, nhà ở

Bước 1. Đặt cọc (áp dụng khi sang tên Sổ đỏ trong trường hợp chuyển nhượng)

Để quá trình chuyển nhượng thuận lợi, trên thực tế các bên chuyển nhượng thường sẽ hợp đồng đặt cọc một khoản tiền trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng.

Xem mẫu hợp đồng và hướng dẫn ghi các điều khoản của hợp đồng đặt cọc tại: Mẫu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.

Bước 2. Lập hợp đồng và công chứng hợp đồng

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một trong những hợp đồng bắt buộc phải công chứng. Do đó, các bên chuyển nhượng cần thiết lập hợp đồng chuyển nhượng và đến tổ chức công chứng thực hiện công chứng hợp đồng (hoặc tới tổ chức công chứng lập hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng).

Theo khoản 1 Điều 40 của Luật Công chứng 2014, hồ sơ, giấy tờ cần chuẩn bị bao gồm:

- Phiếu yêu cầu công chứng;
- Dự thảo hợp đồng, giao dịch (các bên chuẩn bị trước, nếu không thì yêu cầu công chứng viên soạn hợp đồng chuyển nhượng)
- Giấy chứng nhận QSDĐ;
- Giấy tờ tùy thân của hai bên (CMND hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước.);
- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nếu còn độc thân hoặc Giấy đăng ký kết hôn nếu đã có gia đình của hai bên;
- Sổ hộ khẩu của hai bên.

Xem thêm: Phí công chứng hợp đồng mua bán nhà đất 2019

Bước 3. kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính

Khi kê khai nghĩa vụ tài chính, hai bên cần chuẩn bị một bộ hồ sơ như sau:

- Tờ khai lệ phí trước bạ,
- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân,
- Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất,
- Bản sao CMND, sổ hộ khẩu của cả hai bên.

Trong đó, mức thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ phải nộp được quy định như sau:

- Thuế thu nhập cá nhân phải nộp bằng 2% giá chuyển nhượng.
- Lệ phí trước bạ với nhà đất bằng 0,5% giá chuyển nhượng.

Bước 4. Nộp hồ sơ sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện

Thành phần hồ sơ bao gồm:

- Đơn đề nghị theo mẫu;
- Sổ hộ khẩu, CMND của bên mua;
- Giấy chứng nhận QSDĐ;
- Hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng...

Khi nộp hồ sơ, khi mua còn phải nộp thêm một số khoản lệ phí khác như: Lệ phí địa chính; Lệ phí thẩm định; Lệ phí cấp Sổ đỏ...

Thời hạn thực hiện:

Không quá 10 ngày làm việc (theo Nghị định 01/2017/NĐ-CP).

6. Thủ tục làm sổ đỏ 2019 hết bao nhiêu tiền?

- Áp dụng với trường hợp xin cấp giấy chứng nhận lần đầu.
- Người có yêu cầu phải nộp một số khoản tiền nhất định, gồm: Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp sổ, tiền sử dụng đất (nếu có).

Lệ phí trước bạ:

Theo Điều 5 Nghị định 140/2016/NĐ-CP lệ phí trước bạ khi làm Sổ đỏ được tính như sau:

$$\text{Lệ phí trước bạ phải nộp} = \text{Giá lệ phí tính trước bạ} \times \text{Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ \%}$$

Trong đó,

- Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ với nhà, đất là 0,5%.
- Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất.
- + Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.
- + Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá tính lệ} \\ \text{phí trước bạ} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất} \\ \text{chịu lệ phí} \\ \text{trước bạ (m}^2\text{)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá 01m}^2 \text{ đất} \\ \text{(đồng/m}^2\text{) tại} \\ \text{Bảng giá đất} \end{array}$$

Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do Văn phòng đăng ký QSDĐ xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế.

Ví dụ:

Ông Nguyễn Minh T, có thửa đất ở 100m², giá đất ở chỗ có thửa đất của ông T là 2.000.000đ/m², khi đi làm Sổ đỏ ông T phải nộp lệ phí trước bạ là:

$$\begin{array}{l} \text{Lệ phí} \\ \text{trước bạ} \end{array} = \begin{array}{l} 200.000.000 \\ \text{đồng} \end{array} \times 0,5\% = \begin{array}{l} 1.000.000 \\ \text{đồng} \end{array}$$

Như vậy, số tiền lệ phí trước bạ ông T phải nộp khi làm Sổ là 01 triệu đồng.

Tiền sử dụng đất:

Khi làm sổ đỏ, người có yêu cầu thuộc một số trường hợp sau thì phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về QSDĐ.

- Trường hợp 2: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014 khi được cấp Sổ đỏ mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải thực hiện nộp tiền.

- Trường hợp 3: Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án, kết quả hòa giải... nếu chưa nộp thì phải nộp tiền sử dụng đất.

7. Mức tiền sử dụng đất phải nộp khi làm Sổ theo thông báo của cơ quan Thuế.

Lệ phí cấp Sổ đỏ:

Theo Thông tư 250/2016/TT-BTC, lệ phí cấp Sổ đỏ thực hiện theo mức thu do HĐND cấp tỉnh quyết định.

Ngoài các khoản tiền phải nộp trên, khi xin cấp Sổ đỏ, người có yêu cầu phải nộp các khoản phí khác như: Phí đo đạc, phí thẩm định thửa đất...

Mức thu tùy theo quy định cụ thể của từng tỉnh.

8. Chậm cấp Sổ đỏ, người dân nên làm gì?

Theo Điều 204 Luật Đất đai 2013 khi quá thời hạn thì người dân có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

8.1. Khiếu nại về việc chậm cấp hoặc từ chối cấp Sổ đỏ dù có đủ điều kiện

Khiếu nại bằng 01 trong 02 hình thức:

Hình thức 1: Khiếu nại bằng đơn

Bước 1. Chuẩn bị đơn khiếu nại

Theo Điều 8 Luật Khiếu nại 2011 thì người khiếu nại phải chuẩn bị đơn khiếu nại.

Nội dung đơn khiếu nại:

- + Phải ghi rõ ngày, tháng, năm khiếu nại;
- + Tên, địa chỉ của người khiếu nại;
- + Tên, địa chỉ của cơ quan, tổ chức, cá nhân bị khiếu nại;
- + Nội dung, lý do khiếu nại, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết của người khiếu nại.
- + Đơn khiếu nại phải do người khiếu nại ký tên hoặc điểm chỉ.

Bước 2. Gửi đến Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường

Hình thức 2: Khiếu nại trực tiếp

- Người khiếu nại đến khiếu nại trực tiếp thì người tiếp nhận khiếu nại.
- Người trực tiếp nhận khiếu nại hướng dẫn người khiếu nại viết đơn khiếu nại hoặc người tiếp nhận ghi lại việc khiếu nại bằng văn bản và yêu cầu người khiếu nại ký hoặc điểm chỉ xác nhận vào văn bản, trong đó ghi rõ nội dung như khiếu nại bằng đơn.

8.2. Khởi kiện tại Tòa án nhân dân

- Đối tượng khởi kiện là quyết định hành chính, hành vi hành chính về chậm cấp, từ chối cấp dù có đủ điều kiện hoặc các hành vi tiêu cực khác khi làm Sổ đỏ.

- Theo Điều 31 Luật Tổ tụng Hành chính 2015, hộ gia đình, cá nhân nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có Văn phòng đăng ký văn phòng đăng ký đất đai.

Tuy nhiên, trên thực tế 02 quyền này thực hiện không hiệu quả xuất phát từ nguyên nhân Người dân không biết quyền và cách thức thực hiện; khó thực hiện...

Lưu ý:

Thủ tục cấp Sổ đỏ trên đây áp dụng từ ngày 01/7/2014 đến nay.

VIII. THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI TỪ SỔ ĐỎ SANG SỔ HỒNG

1. Điều kiện được cấp đổi giấy chứng nhận

Thủ tục cấp đổi được quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2013/NĐ-CP như sau:

“Điều 76. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.”

Như vậy, để được cấp sổ hồng, có thể làm thủ tục xin cấp đổi sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu mới hiện nay theo quy định tại Điều a Khoản 1 Điều 76 của Nghị định 43/2013/NĐ-CP như trên.

2. Trình tự thủ tục cấp đổi:

a. Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ bao gồm:

- +) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;
- +) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
- +) Bản vẽ thửa đất

Bước 2: Nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai

Bước 3: Nhận kết quả tại Văn phòng đăng ký đất đai

b. Cơ quan có thẩm quyền nhận hồ sơ và trả kết quả:

- Văn phòng đăng kí đất đai

- Trường hợp nếu có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Thời gian thực hiện: Không quá 07 ngày.

4. Phí, lệ phí:

Nếu sổ đỏ được cấp trước 1/8/2009 thì sổ đỏ đó vẫn có giá trị pháp lý và khi muốn chuyển sang sổ hồng thì sẽ không phải nộp lệ phí.

Nếu sổ đỏ được cấp sau ngày 1/8/2009 thì việc chuyển sang sổ hồng phải mất thêm lệ phí chuyển đổi.



Điểm e khoản 2 Điều 5 Thông tư số 250/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 11 tháng 11 năm 2016 hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương quy định:

"Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất là khoản thu mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất. Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất gồm: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất; chứng nhận đăng ký biến động về đất đai; trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính.

Tùy từng điều kiện cụ thể của từng địa bàn và chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mà quy định mức thu cho phù hợp, đảm bảo nguyên tắc sau: Mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, phường nội thành thuộc thành phố hoặc thị xã trực thuộc tỉnh cao hơn mức thu tại các khu vực khác; mức thu đối với tổ chức cao hơn mức thu đối với hộ gia đình, cá nhân".

Hiện nay Thông tư này không có quy định về mức tối đa được phép thu, nhưng theo quy định của Thông tư số 02/2014/TT-BTC (đã hết hiệu lực), thì mức tối đa được áp dụng là **không quá 50.000 đồng**.

IX. THỦ TỤC TẶNG CHO ĐẤT ĐAI

Tặng cho đất đai là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên tặng cho chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho người khác mà không yêu cầu trả tiền. Dưới đây là thủ tục tặng cho đất đai theo quy định mới nhất.

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự 2015;
- Luật Đất đai 2013;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai;
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;
- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính;

Lưu ý: Quy trình tặng cho đất đai (bản chất là tặng cho quyền sử dụng đất) bắt đầu từ khi các bên lập hợp đồng tặng cho tới khi Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi thông tin vào sổ địa chính (với trường hợp không cấp giấy chứng nhận mới) hoặc trao giấy chứng nhận mới cho người được tặng cho (với trường hợp cấp giấy chứng nhận mới).

1. Tặng cho đất đai là gì?

Tặng cho đất đai là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên tặng cho chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cùng diện tích thửa đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù.

Trên thực tế, việc tặng cho quyền sử dụng đất xảy ra dưới 02 dạng phổ biến:

- Bố mẹ tặng cho đất cho con;
- Người có đất đai tặng cho đất của mình cho người khác (không phải là bố mẹ cho đất cho con).

Hiện nay, khi nhận tặng cho là quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên thì dẫn tới tình trạng: Đất là của bố mẹ, nhà là của con. Trong trường hợp này dễ xảy ra tranh chấp.

Ví dụ: Khi vợ chồng người con ly hôn mà chia tài sản thì bố mẹ vì nhiều lý do khác nhau cho rằng đất đó là cho “mượn” để xây nhà chứ không phải “tặng cho” nên thửa đất đó không được chia và muốn lấy lại.

Để tránh những rủi ro như trên dù là được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng thì cũng nên làm thủ tục sang tên (pháp luật quy định là thủ tục đăng ký biến động đất đai khi tặng cho quyền sử dụng đất).

2. Điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất

Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quyền tặng cho quyền sử dụng đất (cho đất) khi có đủ các điều kiện sau:

Điều kiện 1 - Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp 02 trường hợp sau:

Trường hợp 1: Người nhận thừa kế mà tài sản là quyền sử dụng đất nhưng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì không được cấp giấy chứng nhận nhưng được quyền tặng cho.

Trường hợp 2: Theo khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 được quyền tặng cho đất đai khi:

+ Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được quyền tặng cho đất sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất;

+ Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền tặng cho khi có điều kiện để cấp giấy chứng nhận (chưa cần có giấy chứng nhận).

Điều kiện 2 - Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

Điều kiện 3 - Đất không có tranh chấp;

Điều kiện 4 - Trong thời hạn sử dụng đất.

3. Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

3.1. Công chứng hợp đồng tặng cho

Theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Chuẩn bị hồ sơ công chứng:

Căn cứ theo khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014, hồ sơ công chứng gồm các giấy tờ sau:

- Phiếu yêu cầu công chứng;

- Dự thảo hợp đồng tặng cho (các bên soạn trước); nhưng thông thường các bên ra tổ chức công chứng và đề nghị soạn thảo hợp đồng tặng cho (phải trả thêm tiền công soạn thảo và không tính vào phí công chứng).

- Bản sao giấy tờ tùy thân:

+ Chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc hộ chiếu của các bên.

+ Sổ hộ khẩu.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho:

+ Tùy tình trạng hôn nhân của người yêu cầu công chứng thì cung cấp giấy chứng nhận đăng ký kết hôn; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; quyết định ly hôn; văn bản cam kết về tình trạng hôn nhân hoặc tờ khai đăng ký kết hôn tại UBND cấp xã nơi đăng ký kết hôn.

+ Giấy tờ chứng minh nguồn gốc tài sản riêng: Di chúc, văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho, văn bản cam kết về tài sản, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung.

- Văn bản cam kết của các bên tặng cho về đối tượng tặng cho là có thật.

Thủ tục công chứng:

Xem chi tiết tại: Thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho nhà đất mới nhất.

3.2. Thủ tục sang tên giấy chứng nhận

Theo khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 khi tặng cho quyền sử dụng đất thì phải đăng ký biến động đất đai trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày quyết định tặng cho.

Chuẩn bị hồ sơ:

Theo khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT (sửa đổi bởi khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT) về hồ sơ địa chính thì người sử dụng đất cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ như sau:

- Đơn đăng ký biến động theo Mẫu số 09/ĐK;
- Hợp đồng tặng cho;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình đã được công chứng hoặc chứng thực.

3.3. Trình tự sang tên giấy chứng nhận:

Theo khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thủ tục sang tên giấy chứng nhận khi tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo các bước sau:

Bước 1. Nộp hồ sơ

- Nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND cấp tỉnh.

- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Bước 2. Tiếp nhận và xử lý ban đầu

- Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào sổ tiếp nhận và trao phiếu tiếp nhận cho người nộp hồ sơ.

- Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Bước 3. Giải quyết yêu cầu

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp;

- Trường hợp phải cấp giấy chứng nhận thì lập hồ sơ trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Bước 4: Trả kết quả

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc

- Gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Lưu ý: Thời gian trả kết quả không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết (ngày có kết quả giải quyết là ngày ký xác nhận thông tin tặng cho trong giấy chứng nhận).

3.4. Thời hạn giải quyết:

Theo khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thời hạn giải quyết như sau:

Thời gian do UBND cấp tỉnh quy định, cụ thể:

- Không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không quá 20 ngày với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

4. Thủ tục tặng cho một phần thửa đất

Theo khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP trường hợp tặng cho một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần tặng cho trước khi tặng cho người khác.

4.1. Thủ tục tách thửa

Lưu ý: Diện tích của thửa đất mới và diện tích còn lại phải không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu:

Chuẩn bị hồ sơ tách thửa:

Theo khoản 11 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT hồ sơ đề nghị tách thửa đất như sau:

- Đơn đề nghị tách thửa theo Mẫu 11/ĐK;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Ngoài ra, khi nộp hồ sơ thì phải xuất trình chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân.

Trình tự thực hiện thủ tục tách thửa:

Bước 1. Nộp hồ sơ

Địa điểm nộp hồ sơ tách thửa:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Bước 2. Tiếp nhận hồ sơ

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Bước 3. Xử lý yêu cầu tách thửa

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện:

- Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;
- Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;
- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Thời gian giải quyết: Thời gian thực hiện thủ tục tách thửa không quá 15 ngày.

4.2. Thủ tục tặng cho sau khi tách thửa

Sau khi tách thửa thì thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho và thủ tục sang tên như hướng dẫn tại mục 3.

4.3. Các khoản tiền phải nộp

Khi thực hiện thủ tục tặng cho đất đai, ngoài phí công chứng phải trả cho tổ chức công chứng thì phải nộp thêm các khoản tiền như thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và lệ phí khác, cụ thể:

4.4. Thuế thu nhập cá nhân

Trường hợp 1: Trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân

Theo khoản 1 Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC những trường hợp tặng cho sau thì được miễn thuế thu nhập cá nhân, cụ thể:

Tặng cho quyền sử dụng đất giữa:

- Vợ với chồng;
- Cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ;
- Cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi;
- Cha chồng, mẹ chồng với con dâu;
- Bố vợ, mẹ vợ với con rể;
- Ông nội, bà nội với cháu nội;
- Ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại;
- Anh chị em ruột với nhau.

Trường hợp 2: Trường hợp phải nộp thuế thu nhập cá nhân

- Những trường hợp tặng cho ngoài trường hợp 1 thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Mức tiền thuế phải nộp: Bằng 10% giá trị quyền sử dụng đất nhận được (giá của thửa đất nhận được - thông thường các bên thường lấy giá bằng giá tại bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định để tiền thuế phải nộp là thấp nhất nhưng không trái luật).

4.5. Lệ phí trước bạ

Trường hợp 1: Miễn lệ phí trước bạ

Khoản 10 Điều 9 Nghị định 140/2016/NĐ-CP về lệ phí trước bạ những trường hợp sau được miễn lệ phí trước bạ: Nhà, đất là quà tặng giữa:

- Vợ với chồng;
- Cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ;
- Cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi;
- Cha chồng, mẹ chồng với con dâu;
- Cha vợ, mẹ vợ với con rể;
- Ông nội, bà nội với cháu nội;
- Ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại;
- Anh, chị, em ruột với nhau

Lưu ý: Lệ phí trước bạ phát sinh khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp 2: phải nộp lệ phí trước bạ

- Ngoài những trường hợp tặng cho nhà đất thuộc trường hợp 1 thì phải nộp lệ phí trước bạ;

- Mức lệ phí trước bạ phải nộp:

$$\text{Lệ phí trước bạ} = 0.5\% \times (\text{Giá đất tại bảng giá đất} \times \text{Diện tích nhận tặng cho})$$

4.6. Chi phí khác

- Lệ phí địa chính: Mức thu do HĐND cấp tỉnh quyết định (mỗi tỉnh sẽ có mức thu khác nhau).

- Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất: Mức thu do HĐND cấp tỉnh quyết định (mỗi tỉnh sẽ có mức thu khác nhau).

Kết luận: Trên đây là toàn bộ thủ tục tặng cho đất đai theo quy định hiện hành. Khi được nhận tặng cho đất đai (quyền sử dụng đất) thì bên được tặng cho nên thực hiện thủ tục đăng ký biến động để chuyển sang tên mình nhằm tránh những rủi ro pháp lý về sau.

X. THỦ TỤC CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ ĐẤT

Khi mua bán nhà đất thì các bên phải công chứng hợp đồng mua bán. Sau đây là thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà đất gồm hồ sơ cần chuẩn bị, các bước công chứng và tiền phải nộp khi công chứng.

1. Hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà đất

Theo khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014 thì các bên cần chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ sau:

Bên bán:

- 1 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.
- 2 - Giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu (của cả vợ và chồng) còn hạn sử dụng.
- 3 - Sổ hộ khẩu.
- 4 - Giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân.
- 5 - Hợp đồng ủy quyền bán (nếu có).

Bên mua:

- 1 - Phiếu yêu cầu công chứng.
- 2 - Giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn hạn sử dụng.
- 3 - Sổ hộ khẩu.
- 4 - Giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân.

Ngoài các giấy tờ trên, các bên có thể soạn trước hợp đồng. Tuy nhiên, thông thường sẽ yêu cầu tổ chức công chứng soạn thảo (phải trả chi phí soạn hợp đồng - không tính vào phí công chứng).

2. Thủ tục công chứng

Bước 1. Tiếp nhận yêu cầu công chứng

- Đánh giá yêu cầu của pháp luật với người công chứng:

Cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ (nếu không sẽ từ chối yêu cầu công chứng).

- Kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ công chứng:

Trường hợp 1: Hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng.

Trường hợp 2. Hồ sơ chưa đầy đủ thì yêu cầu bổ sung.

Bước 2. Thực hiện công chứng

Trường hợp 1. Nếu các bên có hợp đồng soạn trước

- Công chứng viên phải kiểm tra dự thảo hợp đồng

- + Nếu đáp ứng được yêu cầu thì chuyển sang đoạn tiếp theo.

- + Nếu không đúng hoặc có vi phạm thì yêu cầu sửa, nếu không sửa thì từ chối công chứng.

Trường hợp 2. Với hợp đồng công chứng viên soạn thảo theo yêu cầu người công chứng

- Người yêu cầu công chứng (2 bên mua bán) đọc lại toàn bộ hợp đồng để kiểm tra và xác nhận vào hợp đồng.

- Người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng (việc ký phải thực hiện trước mặt công chứng viên).

- Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ có trong hồ sơ để đối chiếu.

- Ghi lời chứng, ký và đóng dấu.

- Thời hạn công chứng:

- + Không quá 02 ngày làm việc;

- + Với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

- Phí công chứng hợp đồng mua bán nhà đất

Theo khoản 2 Điều 4 Thông tư 257/2016/TT-BTC phí công chứng hợp đồng mua bán nhà đất được tính như sau:

Trường hợp 1. Chỉ có đất

- Phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tính trên giá trị quyền sử dụng đất.

Trường hợp 2. Đất có nhà ở, công trình xây dựng trên đất

- Phí công chứng tính trên tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất, giá trị nhà ở, công trình xây dựng trên đất.

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng chuyển nhượng	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50.000 đồng
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100.000 đồng
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

3. Những lưu ý khi công chứng mua bán nhà đất

Khi mua bán nhà đất cần phải công chứng, chứng thực giấy tờ để thực hiện giao dịch. Dưới đây là 3 lưu ý khi công chứng mua bán nhà đất để đảm bảo an toàn pháp lý.

Công chứng mua bán nhà đất không bắt buộc trong mọi trường hợp

Hợp đồng bắt buộc công chứng, chứng thực

Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Thêm vào đó, các văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng được công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

Các hợp đồng, giao dịch liên quan đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất sẽ do các tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở trên địa bàn cấp tỉnh nơi có đất công chứng hoặc UBND cấp xã nơi có đất chứng thực.

Hợp đồng không bắt buộc công chứng, chứng thực

Tuy nhiên, việc công chứng mua bán nhà đất không phải là bắt buộc trong mọi trường hợp.

Theo điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, vẫn có một số loại hợp đồng, giao dịch thực hiện quyền của người sử dụng đất mà không bắt buộc phải công chứng, chứng thực:

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản.

Khi đó, việc công chứng hoặc chứng thực các hợp đồng, giao dịch sẽ theo yêu cầu của các bên.

Được quyền lựa chọn công chứng hoặc chứng thực

Luật quy định “được công chứng hoặc chứng thực”, tức là người dân được quyền lựa chọn giữa hai hình thức công chứng và chứng thực khi thực hiện giao dịch nhà đất.

Theo đó, có thể lựa chọn hình thức công chứng hoặc chứng thực tại các tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở trên địa bàn cấp tỉnh nơi có đất hoặc tại UBND cấp xã nơi có đất.

Tuy nhiên, đối với các địa phương đã thực hiện chuyển giao việc chứng thực, thì các hợp đồng, giao dịch liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất được công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng.

Các địa phương khác do điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật chưa đáp ứng được thì vẫn tạo điều kiện cho người dân có thể đến UBND cấp xã để chứng thực các giao dịch nêu trên.

Được công chứng tại tổ chức công chứng: Gồm Phòng công chứng (đơn vị sự nghiệp của Nhà nước) và Văn phòng công chứng (tư nhân). Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được...

Giá trị công chứng, chứng thực khác nhau thế nào?

Theo khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng 2014, công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản... mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Trong khi đó, thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo Nghị định 23/b2015/NĐ-CP.

Thế đó, người có thẩm quyền khi thực hiện chứng thực kiểm tra và đảm bảo tính đầy đủ của hồ sơ, tại thời điểm chứng thực người yêu cầu chứng thực mình miễn, nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

Người yêu cầu chứng thực chịu trách nhiệm về toàn bộ nội dung, tính hợp pháp của các loại giấy tờ, hợp đồng, giao dịch.

Còn hợp đồng, giao dịch được chứng thực có giá trị chứng cứ chứng minh về thời gian, địa điểm các bên đã ký kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

Do công chứng có giá trị chứng minh cao hơn nên khi mua bán nhà đất người dân thường lựa chọn công chứng.

XI. MỘT VÀI LƯU Ý KHI ỦY QUYỀN MUA BÁN NHÀ ĐẤT

Khi mua bán nhà, đất mà không muốn tự mình thực hiện các thủ tục thì người dân có thể ủy quyền để người khác làm thay. Một vài vấn đề cần lưu ý khi ủy quyền mua bán nhà, đất.

1. Về hình thức văn bản ủy quyền

Thỏa thuận ủy quyền để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản phải được lập thành hợp đồng ủy quyền (khoản 1 Điều 18 Nghị định 04/2013/NĐ-CP). Đặc biệt, hợp đồng này phải có công chứng hoặc chứng thực. Không được chứng thực chữ ký với hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng bất động sản (khoản 4 Điều 25 Nghị định 23/2015/NĐ-CP).

2. Về thành phần hồ sơ

Điều 40 Luật Công chứng năm 2014, Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP yêu cầu hồ sơ yêu cầu công chứng hoặc chứng thực được lập thành 01 bộ, gồm các giấy tờ sau đây:

- 1 - Phiếu yêu cầu công chứng (đối với trường hợp công chứng);
- 2 - Dự thảo hợp đồng, giao dịch;
- 3 - Bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng;
- 4 - Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;
- 5 - Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải có.

Bản sao trong quy định này là bản chụp, bản in hoặc bản đánh máy có nội dung đầy đủ, chính xác như bản chính và không phải chứng thực, xuất trình kèm bản chính để đối chiếu.

3. Thời hạn ủy quyền

Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền (Điều 563 Bộ luật Dân sự năm 2015).

4. Lựa chọn văn phòng công chứng, nơi chứng thực

Căn cứ khoản 6 Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP, việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến nhà ở và quyền của người sử dụng đất được thực hiện tại UBND cấp xã nơi có nhà, đất.

Còn việc công chứng văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với nhà, đất có thể do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng ngoài phạm vi tỉnh, thành nơi có nhà, đất thực hiện.

Nếu bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng để chứng thực thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi cư trú của họ công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền (khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014, khoản 2 Điều 18 Nghị định 4/2013/NĐ-CP).

XII. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI MUA BÁN NHÀ

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi thực hiện thủ tục mua bán nhà ở Việt Nam, các khoản thuế, lệ phí phải nộp gồm:

Thứ nhất, thuế thu nhập cá nhân:

Căn cứ theo quy định tại khoản 12 điều 2 nghị định số 12/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định về thuế sửa đổi điều 22 nghị định 65/2013/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của luật Thuế thu nhập cá nhân.

Trong đó, thuế suất được xác định là:

“Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá trị chuyển nhượng”.

Tuy nhiên, bạn có thể được miễn thuế thu nhập cá nhân khi bán nhà nếu thuộc 1 trong 2 trường hợp sau:

- Người mà vợ chồng bạn bán nhà là một trong số những người sau: Cha mẹ đẻ, cha mẹ nuôi, ông bà nội, ông bà ngoại, anh chị em ruột của vợ hoặc chồng.

- Ngoài ngôi nhà dự định bán, vợ chồng bạn không có ngôi nhà hoặc quyền sử dụng đất nào khác tại Việt Nam. Việc chuyển nhượng ngôi nhà này là toàn bộ và vợ chồng bạn đã sở hữu căn nhà này trước ít nhất là 183 ngày tính đến thời điểm chuyển nhượng.

Thứ hai, lệ phí trước bạ:

Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ được xác định là 0,5% đối với nhà, đất. Số tiền tính lệ phí trước bạ được xác định theo công thức:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Số tiền lệ phí} & & \text{Giá trị tài} & & \text{Mức thu lệ phí} \\ \text{trước bạ phải} & = & \text{sản tính lệ} & \times & \text{trước bạ theo tỷ lệ} \\ \text{nộp} & & \text{phí trước bạ} & & (\%) \end{array}$$

Trong đó, căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ nhà là diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ, giá nhà tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà. Giá nhà tính lệ phí trước bạ là giá xây dựng nhà ở do UBND cấp tỉnh quy định.

Thứ ba, các khoản lệ phí khác:

Lệ phí công chứng: Lệ phí này sẽ được xác định căn cứ vào giá trị tài sản mua bán ghi trong hợp đồng.

Lệ phí địa chính trong trường hợp nhà gắn liền với đất.

Thông thường khi mua bán nhà, bên bán nhà sẽ phải chịu thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ là do bên mua chịu và các khoản phí, lệ phí khác thì do các bên tự thỏa thuận.

Tổng hợp từ <https://luatvietnam.vn>,

<https://luatminhgia.com.vn>

BÀN VỀ THẾ CHẤP VÀ VIỆC XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

Bài đăng trên Tạp chí Tòa án Việt Nam

HOÀNG QUẢNG LỰC (Phó Chánh án TAND tỉnh Quảng Bình) - Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng liên quan đến xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trong trường hợp tài sản thế chấp là của bên thứ ba và trên đất đó có nhà ở, công trình xây dựng của người khác mà người có quyền sử dụng đất cho phép xây dựng và tài sản này không thuộc tài sản thế chấp thực tiễn xét xử trong nhiều năm qua là vấn đề có nhiều vướng mắc.

Từ một vụ án cụ thể

Có hai trường hợp thuộc loại tranh chấp này, trường hợp thứ nhất là người nhận thế chấp (Ngân hàng) trên đất người sử dụng đất có cho người khác xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác, nhưng chấp nhận nhận thế chấp và trường hợp thứ hai là người nhận thế chấp do thiếu cẩn thận, không kiểm tra thực tế, nên không biết được trên đất người sử dụng đất có cho người khác xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác, quá trình khởi kiện tại Tòa án họ mới biết điều này. Tuy vậy cả hai trường hợp trên đều dẫn tới sự việc là ngân hàng biết rõ bên thế chấp không có tài sản thế chấp nhưng vẫn chấp nhận khoản vay trong hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

Ngày 22/2/2012, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm (gọi tắt là Nghị định 11). Tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11 có quy định: “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.” Quan điểm này sau đó tiếp tục được khẳng định tại văn bản có giá trị pháp lý cao hơn là Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể tại khoản 2 điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: “ 2. Trường hợp thế

chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Tuy đã có quy định tương đối cụ thể như vậy, nhưng cho đến nay việc xử lý tài sản thế chấp vẫn còn có những vướng mắc. Để tiện trình bày quan điểm, tác giả xin nêu dẫn chứng vụ án cụ thể sau:

Ngày 22/8/2011 ông Hoàng Văn và bà Trần Thị Kim T ký hợp đồng tín dụng số NO 1615/LD 1123400300 để vay vốn số tiền 490.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh QB (VP Bank QB), thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 23%/năm, điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, bậc thang thấp nhất của VP Bank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay vốn nhằm bổ sung vốn kinh doanh áo quần, mỹ phẩm, giày dép. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 4, phường Đ, thành phố ĐH, tỉnh QB (gọi tắt là thửa đất số 588) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE 754307 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐH, tỉnh QB cấp ngày 26/5/2011 mang tên ông Bùi Hữu Nghi và bà Hồ Thị Lê, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0509/11/HĐ-TCTS ngày 19/8/2011 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh QB, số công chứng 272 quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/8/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Văn và bà Trần Thị Kim T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 26/11/2018 ông bà nợ số tiền 1.727.954.750 đồng, trong đó nợ gốc 490.000.000 đồng, nợ lãi 1.237.954.750. Do đó VP Bank QB đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn và bà Trần Thị Kim T phải trả số tiền nợ trên; trong trường hợp ông Hoàng Văn và bà Trần Thị Kim T không trả được thì buộc ông Bùi Hữu Nghi và bà Hồ Thị Lê có nghĩa vụ trả nợ thay theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết bằng các tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nghi, bà Lê để thu hồi khoản nợ vay cho VP Bank Quảng Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Lê và anh Hoàng Văn Tô là con gái và con rể của ông Bùi Hữu Nghi và bà Hồ Thị Lê cho rằng quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, VP Bank QB không tiến hành thẩm định tài sản trên đất, nên đã không biết trên thửa đất này có ngôi nhà cấp 4, mái bằng, diện tích 86,8m² mà vợ chồng anh Tô, chị Lê đã xây dựng từ năm 2002, cải tạo lại vào năm 2008 và một cái quán diện tích 43,4 m², tường gạch bao quanh, mái tôn xà gồ, cửa kéo bằng sắt. Sở dĩ vợ chồng anh Tô, chị Lê xây dựng nhà, quán trên thửa đất số 588 thuộc quyền sử dụng của bố mẹ mình là do được ông bà đồng ý, ông bà còn hứa sau này sẽ làm thủ tục tách thửa để tặng cho vợ chồng anh Tô, chị Lê quyền sử dụng phần diện tích đất trên đó có nhà ở và quán bán hàng mà vợ chồng anh chị đã xây dựng. Vợ chồng ông Nghi, bà Lê cũng thống nhất với lời khai này. Do đó với lý do để bảo đảm quyền lợi cho mình, anh Tô, chị Lê yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bố mẹ mình với VP Bank Quảng Bình là vô hiệu

Còn nhiều quan điểm khác nhau

Về giải quyết vụ án liên quan đến vấn đề xử lý tài sản thế chấp trong vụ án có những quan điểm khác nhau.

Quan điểm thứ nhất cho rằng căn cứ vào quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11 đã trích dẫn trên, khoản 2 điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 thì đối với việc xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nghi, bà Lê, người nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nghi, bà Lê thông qua bán đấu giá tài sản tuy được nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, nhưng quyền sử dụng thửa đất có bị hạn chế, cụ thể phải để vợ chồng anh Hoàng Văn Tô, chị Bùi Thị Lê tiếp tục sử dụng đối với phần diện tích đất mà anh chị đã sử dụng trước đây trên thửa đất số 588, cùng với sở hữu nhưng giữ nguyên hiện trạng nhà ở và công trình xây dựng khác trên phần diện tích đất này.

Quan điểm thứ hai cho rằng cần làm rõ các vấn đề sau đây:

Thứ nhất là cần làm rõ thỏa thuận giữa vợ chồng ông Nghi, bà Lê với vợ chồng anh Tô, chị Lê trong việc vợ chồng ông Nghi, bà Lê cho vợ chồng anh Tô, chị Lê xây dựng nhà, quán và sinh sống trên một phần thửa đất số 588, bởi thỏa thuận này là căn cứ để vợ chồng anh Tô, chị Lê và chủ mới là người mua, người nhận quyền sử dụng thửa đất số 588 thực hiện quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Giải quyết như

quan điểm thứ nhất là chưa quan tâm làm rõ vấn đề này. Nếu không làm rõ được thỏa thuận này mà khi xét xử, Tòa án tuyên vợ chồng anh Tô, chị Lê tiếp tục sử dụng đối với phần diện tích đất mà ông Nghì, bà Lê cho anh chị sử dụng trước đây, cùng với giữ nguyên hiện trạng nhà ở và công trình xây dựng khác trên phần diện tích đất này thì không biết là vợ chồng anh Tô, chị Lê được sử dụng đất, được tồn tại nhà ở, quán bán hàng mình đã xây dựng đến bao giờ. Nếu không có tài liệu nào khác về vấn đề thỏa thuận của hai bên ngoài lời khai của vợ chồng ông Nghì, bà Lê và vợ chồng anh Tô, chị Lê, và Tòa án chấp nhận các lời khai này là chứng cứ, thì Tòa án cũng phải xác định rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên đối với phần diện tích đất vợ chồng anh Tô, chị Lê đang sử dụng; vợ chồng anh Tô, chị Lê có được phép sử dụng phần diện tích đất này vô thời hạn hay không?

Thứ hai, đặt ra trường hợp nếu không có việc thế chấp tài sản, hoặc phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 588 của ông Nghì, bà Lê, do việc nguyên đơn ông Thái, bà Tuyết không trả được nợ vay và giữa hai bên vợ chồng ông Nghì, bà Lê và vợ chồng anh Tô, chị Lê có thỏa thuận như hai bên đã trình bày ở phần trên, thì về mặt pháp lý Ông Nghì, bà Lê có bắt buộc phải để vợ chồng anh Tô, chị Lê sử dụng vô thời hạn phần diện tích đất này không và tồn tại trên đó nhà ở, các công trình xây dựng khác, trong trường hợp ông bà không muốn cho vợ chồng anh Tô, chị Lê tiếp tục được sử dụng đất, muốn lấy lại quyền sử dụng đất của mình để chuyển nhượng hoặc làm một việc gì khác? Tác giả cho rằng trong trường hợp này vợ chồng ông Nghì, bà Lê hoàn toàn có quyền được lấy lại quyền sử dụng phần diện tích đất mà trước đó ông bà đã cho vợ chồng anh Tô, chị Lê được xây nhà, xây quán bán hàng trên đó và sử dụng phần diện tích đất này, sau khi trả cho vợ chồng anh Tô, chị Lê giá trị nhà, quán mà vợ chồng anh Tô, chị Lê đã xây dựng trước đó và báo trước một thời gian thích hợp để anh Tô, chị Lê có sự chuẩn bị. Bởi lẽ mỗi người sinh ra khi đã đến tuổi trưởng thành đều có trách nhiệm tự lo cho cuộc sống của bản thân mình. Việc vợ chồng ông Nghì, bà Lê cho vợ chồng anh Tô, chị Lê xây dựng nhà, quán trên đất của mình và sử dụng một phần diện tích thửa đất chỉ là sự giúp đỡ mang tính chất tình cảm của cha mẹ đối với con cái, khi con cái đang cần có sự giúp đỡ, chứ đây không phải là nghĩa vụ pháp lý bắt buộc. Tuy nhiên các công trình xây dựng có đặc điểm là khi tháo dỡ thì giá trị mất đi rất nhiều và đối với hầu hết mọi người, nhà ở, các công trình xây dựng thường là tài sản lớn, nên một khi người nào đó đã cho người khác xây dựng nhà ở, công trình xây

dựng khác trên đất của mình, giữa hai bên không có thỏa thuận rõ ràng, cụ thể nào khác, thì cả hai bên đều ngầm hiểu quan hệ này có tính ổn định, lâu dài, không thể thay đổi ngày một ngày hai. Nếu muốn lấy lại quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất phải sở hữu các tài sản trên đất này, hoàn trả lại giá trị nhà ở, công trình xây dựng khác cho người đã ở nhờ trên đất và thông báo cho họ thời gian trả lại quyền sử dụng đất thích hợp để người phải chuyển đi có sự chuẩn bị. Do ông Nghi, bà Lê có quyền như vậy, nên sau khi mua tài sản bán đấu giá, chủ sử dụng đất mới cũng phải có quyền mua lại nhà ở, công trình xây dựng khác trên đó của anh Tô, chị Lê và yêu cầu anh Tô, chị Lê chuyển đi nơi khác, trả lại cho mình quyền sử dụng phần diện tích đất mà trước đây ông Nghi, bà Lê giao cho anh chị sử dụng. Do đó việc Tòa án tuyên anh Tô, chị Lê được quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất số 588 trên đó có nhà ở, quán bán hàng mà anh chị đã xây dựng là không rõ ràng, có thể tiếp tục phát sinh tranh chấp sau này.

Quan điểm thứ 3 cho rằng: Nên tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu bởi lẽ Điều 342 BLDS 2005 cũng như Điều 317 BLDS 2015 đã quy định: Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp.

Tại Điều 715 BLDS 2005 quy định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

Vấn đề này được làm rõ hơn tại Điều 500 của BLDS 2015: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

Có thể thấy, việc dùng tài sản của người thứ ba để đảm bảo cho khoản vay trong hợp đồng tín dụng trùng với quy định về Bảo lãnh (Điều 361 BLDS 2005), theo đó: Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên

nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình.bb

Và Điều 335 BLDS 2015:1. Bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh trong trường hợp bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

Tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013, không quy định quyền bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 1/7/2014 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Cũng tại khoản 9 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 đã quy định rõ:

“9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

Từ các quy định trên thì thấy rằng pháp luật dân sự quy định chủ thể thế chấp phải có nghĩa vụ với bên nhận thế chấp. BLDS 2005 cũng như 2015 không quy định dùng tài sản của người khác để thế chấp hoặc để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Luật đất đai không cho phép bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất. Do đó, việc ký kết hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất là trái với các quy định của pháp luật.

Cần có hướng dẫn để áp dụng thống nhất

Hiện nay, ở nhiều địa phương việc xử lý tranh chấp hợp đồng tín dụng, chấp nhận hay không chấp nhận hợp đồng thế chấp của bên thứ

ba; Nếu chấp nhận thì phát mại tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba nhằm giúp người khác vay vốn ngân hàng trong trường hợp người vay không trả được nợ, trên đất đó có nhà ở, công trình xây dựng không phải là của người có quyền sử dụng đất mà là của người khác do người có quyền sử dụng đất cho phép xây dựng và tài sản này không thuộc tài sản thế chấp cũng đang gặp rất nhiều khó khăn.

Trường hợp nếu chấp nhận hợp đồng thế chấp thì cũng không mấy ai chấp nhận mua loại tài sản mà quyền, nghĩa vụ của các bên đối với tài sản không được rõ ràng mà trên đất đó có người khác được quyền ở và sử dụng một phần thửa đất mình đã mua quyền sử dụng.

Để giải quyết vướng mắc này có Tòa án đã tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Cũng có nơi Tòa án định giá luôn cả phần nhà ở và công trình xây dựng khác của người được chủ sử dụng đất trước đó cho xây dựng và cho phép bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất đã thế chấp, sau đó thanh toán lại bằng giá trị cho người có tài sản. Cách làm này tuy giúp cho Ngân hàng thu hồi có hiệu quả các khoản nợ xấu nhưng là trái với Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm, các quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai, nên khi có kháng cáo, kháng nghị hoặc yêu cầu của đương sự xem xét lại bản án đã xét xử, khả năng các bản án đã xét xử như vậy bị hủy hoặc cải sửa sẽ rất cao.

Thiết nghĩ đây là vấn đề phức tạp, Tòa án nhân dân tối cao nên có văn bản hướng dẫn nhằm giúp các Tòa án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc.

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Vừa qua, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày 08/02/2021 về việc thực hiện sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Theo đó, Nghị định này đã bãi bỏ khoản 4 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 8, 10, 15, 31, 46, 56 Nghị định 01/2017/NĐ-CP. Sửa đổi, bổ sung thêm nhiều nội dung hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai. Cụ thể:

Sửa đổi, bổ sung về quy định giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý. Theo đó quy định các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu sau: Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định; Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của UBND cấp tỉnh; Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai; đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 01 Điều 31 Nghị định 43 về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sẽ công nhận cả giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn.

Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 32 về điều kiện cấp Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở sẽ công nhận cả giấy phép xây dựng công trình có thời hạn.

Bổ sung nội dung khoản 4 Điều 35 về tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất sẽ loại trừ

trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 31 của Nghị định này có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 41 Nghị định 43 về điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Theo đó bãi bỏ điều kiện: yêu cầu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; thay thế bằng yêu cầu: các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014 về khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo đó sửa nội dung “địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt” thành “địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương”.

Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 60 Nghị định 43 về Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Sổ đỏ sẽ được bổ sung thêm Chi nhánh Văn phòng đất đai (trước kia chỉ có Văn phòng đăng ký đất đai).

Sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 76 Nghị định 43 về trường hợp được cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp, bãi bỏ trường hợp "do thực hiện dồn điền, đổi thửa" chỉ còn giữ nội dung "do đo đạc, xác định lại diện tích, kích thước thửa đất".

Bổ sung Điều 19a cho Nghị định 47/2014 về việc hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà người sử dụng đất không được bồi thường về đất với nội dung: Khi Nhà nước thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất được xem xét hỗ trợ thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh...

LUẬT

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.
2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.
4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

6. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.

8. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;

2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;

3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:

a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:

a) Loại bất động sản;

b) Vị trí bất động sản;

c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;

d) Quy mô của bất động sản;

đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;

e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;

g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);

i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Điều 8. Các hành vi bị cấm

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

- a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- c) Đối với đất được Nhà nước giao thi được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;
- d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thi được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;
- h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

- a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;
- b) Đối với đất được Nhà nước giao thi được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;

b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh

1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, 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 phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản

Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.

2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên

bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.

Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

- a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;
- c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:

- 1. Tên, địa chỉ của các bên;
- 2. Các thông tin về bất động sản;
- 3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua;
- 4. Phương thức và thời hạn thanh toán;
- 5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;

6. Bảo hành;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
9. Phạt vi phạm hợp đồng;
10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;
11. Giải quyết tranh chấp;
12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;

b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 20. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong

thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.

3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Mục 3

CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 25. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng

Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử

dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 26. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê.

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

8. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 27. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.
3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
5. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.
6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.
7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.
8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.
9. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.
4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.
5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 30. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng

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

a) Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê;

b) Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê;

c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê;

d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

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

a) Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;

b) Tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;

c) Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

Mục 4

CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 31. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.

3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê mua gây ra.

5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.

6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 34. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.

2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.

3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 35. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.

5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 5

CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

Điều 38. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 39. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 40. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

2. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 41. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.

4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thoả thuận trong hợp đồng.

3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.

4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thoả thuận trong hợp đồng.

3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.

4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.

5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.

2. Không được huỷ hoại đất.

3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thoả thuận trong hợp đồng.

4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.

5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thoả thuận trong hợp đồng.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.

Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
3. Thời hạn sử dụng đất;
4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);
5. Phương thức và thời hạn thanh toán;
6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);
9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
10. Phạt vi phạm hợp đồng;
11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
12. Giải quyết tranh chấp;
13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

Mục 6

CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

- a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;
- b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;
- c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.

Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ

đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;
3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;
4. Giá chuyển nhượng;
5. Phương thức và thời hạn thanh toán;
6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;
9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
10. Phạt vi phạm hợp đồng;
11. Giải quyết tranh chấp;
12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;
13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

CHƯƠNG III

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật này, các bên còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG IV

KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:

- a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;
- c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

- h) Giải quyết tranh chấp;
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2

DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 64. Thủ lao môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.

4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.

2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;
- c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 3

DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;

b) Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;

c) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;

d) Các quyền khác trong hợp đồng.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Mục 4

DỊCH VỤ TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:

- a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;
- b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;
- c) Tư vấn về tài chính bất động sản;
- d) Tư vấn về giá bất động sản;
- đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:

a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;

c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;

d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;

đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.

3. Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

CHƯƠNG V

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.

5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản.

Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;

c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;

d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;

e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;

g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;

h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản đề kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản;

i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;

c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.

4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc

thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Điều 78. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.

4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.

5. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.

6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.

8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.

9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

Điều 79. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;

b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;

c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;

d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.

3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 81. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 82. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Sinh Hùng

Luật số:
45/2013/QH13

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2013

LUẬT ĐẤT ĐAI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật đất đai,

Chương 1.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Thừa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.

3. Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

5. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.

6. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

7. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

8. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

9. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

11. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

12. Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

13. Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

14. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

15. Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

17. Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

18. Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

19. Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

21. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

22. Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.

23. Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

24. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

25. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

26. Tổ chức sự nghiệp công lập là tổ chức do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

27. Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

28. Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

29. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

30. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều 4. Sở hữu đất đai

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và

điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của địa phương.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.

7. Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức được giao quản lý công trình công cộng, gồm công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.

Điều 9. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học, công nghệ vào các việc sau đây:

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;
2. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:
 - a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
 - b) Đất trồng cây lâu năm;
 - c) Đất rừng sản xuất;
 - d) Đất rừng phòng hộ;
 - đ) Đất rừng đặc dụng;
 - e) Đất nuôi trồng thủy sản;
 - g) Đất làm muối;
 - h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;
2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:
 - a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
 - b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
 - c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
 - d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục

và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.
6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.
9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương 2.

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

MỤC 1. QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 13. Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai

1. Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
2. Quyết định mục đích sử dụng đất.
3. Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.
4. Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.
5. Quyết định giá đất.
6. Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.
7. Quyết định chính sách tài chính về đất đai.
8. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 14. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

1. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất bằng các hình thức sau đây:

a) Sử dụng đất ổn định lâu dài;

b) Sử dụng đất có thời hạn.

Điều 16. Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;

c) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

2. Nhà nước quyết định trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

Điều 17. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;

2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

3. Công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 18. Nhà nước quyết định giá đất

1. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.

2. Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

Điều 19. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai

1. Nhà nước quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai.
2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Điều 20. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 21. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.
3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

MỤC 2. TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 22. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.
14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

Điều 23. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.
3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 24. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.
Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

Điều 25. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật cán bộ, công chức.

2. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Điều 26. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

4. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

5. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 27. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

Điều 28. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, cung cấp thông tin đất đai

1. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.

3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

4. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Chương 3.

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC 1. ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Điều 29. Địa giới hành chính

1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.

Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị mất, xô dịch hoặc hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó và Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Chính phủ trình Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn thì Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

Điều 30. Bản đồ hành chính

1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

2. Việc lập bản đồ hành chính được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, hướng dẫn việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

MỤC 2. ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 31. Lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng kích thước diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước; điều kiện hành nghề đo đạc địa chính.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Điều 32. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;
- d) Thống kê, kiểm kê đất đai;
- đ) Điều tra, thống kê giá đất; theo dõi biến động giá đất;
- e) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất.

2. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các nội dung sau đây:

- a) Lấy mẫu, phân tích, thống kê số liệu quan trắc đất đai;
- b) Xây dựng bản đồ về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- c) Xây dựng báo cáo đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- d) Xây dựng báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, báo cáo về giá đất và biến động giá đất.

Điều 33. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

- a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng theo định kỳ 05 năm một lần và theo chuyên đề;
- b) Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

Điều 34. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai theo chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

6. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chương 4.

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.

3. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

4. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

5. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

6. Dân chủ và công khai.

7. Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

8. Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Điều 36. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 37. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là 05 năm. Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

c) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ trước;

d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

đ) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải;

c) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này của kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

d) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và các vùng kinh tế - xã hội;

đ) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cả nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ trước;

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

c) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng kinh tế - xã hội, của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

e) Định mức sử dụng đất;

g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng;

d) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cấp tỉnh;

c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cấp tỉnh, cấp huyện;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, của cấp xã;

e) Định mức sử dụng đất;

g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của các cấp;

d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch;

c) Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều

62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư xây dựng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

g) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5. Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 41. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

e) Định mức sử dụng đất;

g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh để giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

d) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;

d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;

b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm;

c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong kỳ kế hoạch 05 năm;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Điều 42. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 43. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 42 của Luật này có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nội dung lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến.

3. Cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 44. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 42 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

3. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất;
b) Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và địa phương; quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

c) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

5. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 45. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Điều 46. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Nội dung điều

chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt.

Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 48 của Luật này.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 47. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 48. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

2. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Thời điểm, thời hạn công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 49. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện

đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 50. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trách nhiệm báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện hàng năm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội vào kỳ họp cuối năm.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 51. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, điều tra bổ sung để điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy định của Luật này khi lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2016 - 2020).

2. Khi Luật này có hiệu lực thi hành mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng

đất cấp tỉnh và danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải hoàn thành chậm nhất 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Chương 5.

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.

Điều 54. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.

Điều 55. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Điều 56. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

- a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;
- c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
- đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.

Chương 6.

THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

MỤC 1. THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

Điều 61. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp sau đây:

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Xây dựng căn cứ quân sự;
3. Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Xây dựng ga, cảng quân sự;
5. Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

2. Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

a) Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

b) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;

c) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

a) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương;

b) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

đ) Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

Điều 63. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này;

2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

2. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế đã chết đó đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 66. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

Điều 67. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 68. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây:

a) Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý;

b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 69. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thông kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật này.

2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật này.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 70. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;

b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

Điều 71. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật này.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu;

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 72. Trưng dụng đất

1. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

5. Người có đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

6. Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng; bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

b) Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

c) Trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định mức bồi thường.

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 73. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

1. 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 và Điều 62 của Luật này 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.

2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

MỤC 2. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 74. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Điều 75. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc

bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

Điều 76. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 77. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.

Điều 78. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 79. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 80. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này; doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 82. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này;
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này;
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.

Điều 83. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:
 - a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;
 - b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.
2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
 - b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;
 - c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;
 - d) Hỗ trợ khác.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 84. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 86. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban

nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Điều 87. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng, các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

MỤC 3. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

Điều 88. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Điều 89. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Điều 90. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được

tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 91. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 93. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 94. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Chương 7.

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

MỤC 1. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- b) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ

ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Điều 96. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính dạng giấy sang hồ sơ địa chính dạng số.

MỤC 2. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 97. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. 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 đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 99. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

- d) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;
- g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;
- h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;
- k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 101. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của

Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 102. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất

ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Không có tranh chấp;
- c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 104. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 105. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Chương 8.

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT VÀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

MỤC 1. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 107. Các khoản thu tài chính từ đất đai

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

- a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;
- b) Mục đích sử dụng đất;
- c) Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

- a) Diện tích đất cho thuê;
- b) Thời hạn cho thuê đất;
- c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;
- d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 109. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 110. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;

e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp;

g) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 111. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

MỤC 2. GIÁ ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

b) Theo thời hạn sử dụng đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyên nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất.

Điều 113. Khung giá đất

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

- c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 115. Tư vấn xác định giá đất

1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;

b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;

c) Khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu.

2. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật này.

4. Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

Điều 116. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Quyền của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:

a) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Yêu cầu bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc tư vấn xác định giá đất; được nhận tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng tư vấn xác định giá đất khi bên thuê tư vấn vi phạm điều kiện do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:
- a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn giá đất;
- b) Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng tư vấn xác định giá đất với bên thuê tư vấn;
- c) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tổ chức, kết quả hoạt động tư vấn xác định giá đất định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất;
- d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật;
- đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn xác định giá đất đặt trụ sở chính;
- e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;
- g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

MỤC 3. ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 117. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất;

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này;

c) Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này;

d) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;

đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;

e) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

h) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

i) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Chương 9.

HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

Điều 120. Hệ thống thông tin đất đai

1. Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu; theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam.

2. Hệ thống thông tin đất đai gồm các thành phần cơ bản sau đây:

- a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai;
- b) Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng;
- c) Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

Điều 121. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia

1. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm các thành phần:

- a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- b) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- c) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai;
- d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 122. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thì có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản của Nhà nước phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu về thông tin, dữ liệu đất đai được khai thác, sử dụng qua cổng thông tin đất đai ở trung ương, địa phương và phải nộp phí; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Điều 123. Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai

1. Các dịch vụ công điện tử được thực hiện gồm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; thực hiện các giao dịch về đất đai và tài sản gắn liền với đất; cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.

2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công quy định tại khoản 1 Điều này; cung cấp các dịch vụ thuận tiện, đơn giản, an toàn cho tổ chức và cá nhân trên môi trường mạng.

Điều 124. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Nhà nước có chính sách đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai; bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Chính phủ.

3. Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, hệ thống thông tin đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa

phương; cung cấp dữ liệu đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để tích hợp vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai, điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn về xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

Chương 10.

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

MỤC 1. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 125. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này;
6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật này.

Điều 126. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 127. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 128. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

MỤC 2. ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 129. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

8. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

Điều 130. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của

hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 của Luật này.

2. Chính phủ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.

Điều 131. Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân sử dụng gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

3. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục

đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 133. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

3. Tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

Điều 134. Đất trồng lúa

1. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.

Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

2. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào

mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

Điều 135. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

4. Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 136. Đất rừng phòng hộ

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 137. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Điều 138. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

Điều 139. Đất có mặt nước nội địa

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.

Điều 140. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, phi nông nghiệp.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:
- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
 - c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
 - d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 141. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển.

2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân cấp xã đó quản lý.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý và bảo vệ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 142. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá

nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 129 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này thì được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này;

b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối khi hết thời hạn được giao thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, được tặng cho, nhận khoán của tổ chức; do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

MỤC 3. ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 143. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 144. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 145. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

Điều 146. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn, Nhà nước chủ động thu hồi đất, bao gồm đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và đất vùng phụ cận theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thỏa thuận.

Điều 147. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Điều 148. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 61 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng, sử dụng không đúng mục đích để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 149. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh

doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 150. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất khu công nghệ cao. Ban quản lý khu công nghệ cao được cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.

3. Ban quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch chi tiết xây dựng của khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong hợp đồng thuê đất, được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

8. Việc xác định giá cho thuê đất và tính thu tiền thuê đất trong khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 151. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.

4. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

6. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này.

7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án, nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 152. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất mặt.

Điều 153. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia

định, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Điều 154. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất, đất có mặt nước để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cần khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đề bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

2. Đất, đất có mặt nước để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu, chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường, dòng chảy, giao thông;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất được quy định trong hợp đồng thuê đất.

4. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

5. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Điều 155. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó phân định rõ các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 54 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật này.

3. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 156. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan quản lý nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay gồm đất để xây dựng đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay, cơ sở bảo đảm hoạt động bay, bảo đảm an ninh hàng không, khẩn nguy sân bay, hàng rào, đường công vụ, đường giao thông nội cảng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay;

c) Đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay;

d) Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không.

2. Cảng vụ hàng không được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay được cấp cho Cảng vụ hàng không.

3. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan quản lý nhà nước về hàng không dân dụng phê duyệt, Cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 157. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 158. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì việc chuyển mục đích phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đó.

Điều 159. Đất cơ sở tôn giáo

1. Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 160. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng bao gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc xây dựng, mở rộng các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 161. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm theo quy định của Chính phủ.

Điều 162. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa bảo đảm tiết kiệm và có chính sách khuyến khích việc an táng không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 163. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

MỤC 4. ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 164. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

3. Việc quản lý đất chưa sử dụng được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 165. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

Chương 11.

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

MỤC 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.
7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định,

làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Điều 169. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) 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 quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;

e) Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

h) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

m) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này.

Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Điều 171. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật này.

Điều 172. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

MỤC 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 173. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 173 của Luật này.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng;

c) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 176. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ

người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

3. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 178. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 174 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

MỤC 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 180. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 179 của Luật này.

Điều 181. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

MỤC 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 182. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

1. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.

Điều 183. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.

4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có

các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại Điều 174 và Điều 175 của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này.

Điều 184. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh

1. Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này.

4. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này.

Điều 185. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

Điều 186. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

4. Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào sổ địa chính.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 187. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 183 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 183 của Luật này.

MỤC 5. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều 189. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Điều 190. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Điều 191. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Điều 192. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 193. Điều kiện 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

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 đủ các điều kiện sau đây:

1. 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. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.

Điều 194. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật này;

b) Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương 12.

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 195. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

- a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- c) Thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;
- d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
- đ) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;
- e) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;
- g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 196. Công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

- a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;
- b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;
- c) Thành phần hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
- d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;
- đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính.

2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 197. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và các thủ tục hành chính khác có liên quan.

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Chương 13.

GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC 1. GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 198. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai

1. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 199. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiêu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;

e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;

b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân:

a) Kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;

b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;

c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh.

Điều 200. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan và người dân;

d) Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; tổ chức thực hiện đánh giá việc thực thi pháp luật, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương; kết quả đánh giá được gửi định kỳ đến Chính phủ, Quốc hội.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống thông tin đất đai.

5. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

MỤC 2. THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 201. Thanh tra chuyên ngành đất đai

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

3. Thanh tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành đất đai, quy trình tiến

hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 202. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp đề hòa giải.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 203. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thì hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Điều 204. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 205. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Điều 206. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

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

2. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 207. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiểu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 208. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép,

chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 209. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

Chương 14.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này.

2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính

thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 211. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ Điều 57 của Luật hàng không dân dụng Việt Nam số 66/2006/QH11; Điều 2 của Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai; Điều 4 của Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; Điều 264 của Luật tổ tụng hành chính số 64/2010/QH12; các quy định về trưng dụng đất trong Luật trưng mua, trưng dụng tài sản số 15/2008/QH12.

Điều 212. Quy định chi tiết

Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Sinh Hùng

LUẬT NHÀ Ở

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật nhà ở.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
2. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng 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.
3. Nhà chung cư là nhà 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.

4. Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

5. Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

7. Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

8. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

9. Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.

10. Cải tạo nhà ở là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

11. Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.

12. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu 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 Luật này và pháp luật có liên quan.

13. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

14. Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

15. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.

16. Phần sở hữu chung của nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.

17. Thuê mua nhà ở 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 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.

18. Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

19. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.

Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.

2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

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.

7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.

8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

9. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.

10. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

12. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.

13. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Chương II

SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.

Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở

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.

2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:

a) Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu 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;

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;

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.

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại và cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để cho thuê mua, để bán thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, người mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa cho thuê mua, chưa bán; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

5. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;

b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;

e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

g) Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;

h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì trong thời hạn sở hữu nhà ở,

chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.

3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 161 của Luật này.

4. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.

Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;

b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

đ) Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;

g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 162 của Luật này.

3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở và theo quy định của Luật này.

Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở

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.

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.

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 pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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.

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.

Chương III

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1: QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 13. Chính sách phát triển nhà ở

1. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn.

2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng và khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.

3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

4. Nhà nước có chính sách cho việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 14. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở

1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng, miền trong từng thời kỳ.

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiên trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và 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 thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.

5. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn, 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.

Điều 15. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.

2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

Điều 16. Xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp); quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề, trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn (sau đây gọi chung là khu nghiên cứu đào tạo), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm:

- a) Phát triển nhà ở theo dự án;
- b) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này bao gồm:

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;

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;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Điều 18. Các trường hợp phát triển nhà ở và trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án

1. Các trường hợp phát triển nhà ở bao gồm:

- a) Phát triển nhà ở thương mại;
- b) Phát triển nhà ở xã hội;
- c) Phát triển nhà ở công vụ;
- d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;
- đ) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2. Các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:

a) Phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

- b) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu nhà ở cũ;
- c) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;
- d) Phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

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.

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.

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.

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 dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:

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;

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;

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.

Điều 20. Nguyên tắc kiến trúc nhà ở

1. Kiến trúc nhà ở phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tại khu vực đô thị, kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cái tạo với xây dựng mới, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

3. Tại khu vực nông thôn, kiến trúc nhà ở phải hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân và của các dân tộc tại từng vùng, miền.

Mục 2: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

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 pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn 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:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.

3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 23. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại.

2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.

3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.

4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Điều 24. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại

1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Điều 25. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Điều 26. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

4. Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 của

Luật này; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật này.

8. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều này.

10. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

Mục 3: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 27. Nhà ở công vụ và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 3 Điều này, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được lập và chấp thuận như sau:

a) Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này;

d) Cơ quan lập kế hoạch quy định tại các điểm a, b và c khoản này phải xác định rõ nhu cầu về nhà ở công vụ bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở hoặc diện tích nhà ở thương mại cần mua, thuê để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hằng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, về đối tượng, điều kiện thuê nhà ở công vụ và việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 28. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án

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

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:

a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc diện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thuê;

c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.

Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện), đối tượng quy định tại các điểm c, đ, e và g khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.

3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

Điều 29. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

Điều 30. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Đối với địa phương có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích quy định tại Điều 31 của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này có thể quyết định mua hoặc thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án và được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này phê duyệt.

3. Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

4. Trường hợp chưa có đủ nhà ở công vụ để cho thuê thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này quyết định việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

5. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan trung ương, bao gồm cả nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Ngân sách địa phương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan địa phương.

Điều 31. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ.

2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.

Điều 32. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản

này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

c) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

đ) Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

e) Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

g) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.

2. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;

b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác 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 khác nhau.

Điều 33. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ

1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.

2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.

4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại theo quy định của Chính phủ.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ

1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:

a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;

c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;

d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;

b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ hoặc khi có hành vi vi phạm thuộc diện bị thu hồi nhà ở theo quy

định của Luật này trong thời hạn không quá 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

e) Chấp hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp bị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

g) Các nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

Mục 4: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 35. Nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt, tại đô thị loại 1 và loại 2 thì Nhà nước chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà có nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án thì Nhà nước sử dụng nhà ở này để bố trí tái định cư; nếu không có nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

4. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người được tái định cư.

5. Trường hợp phải đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện theo dự án; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và tuân thủ quy định tại Điều 14 của Luật này.

Điều 36. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

2. Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

3. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở 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 hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

4. Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 37. Đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

Điều 38. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn hoặc thực hiện theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

4. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 39. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Đối với khu vực đô thị thì nhà ở để phục vụ tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Là căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

b) Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Khi thiết kế nhà ở để phục vụ tái định cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án;

c) Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt; tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở để phục vụ tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở, tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 40. Quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Nhà ở và công trình xây dựng trong dự án chỉ được nghiệm thu nếu đáp ứng yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Chủ

đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

2. Việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:

- a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;
- b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng xây dựng - chuyển giao để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư;
- c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.

4. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.

Điều 41. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư

1. Đối với việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán hoặc ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị này;

b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở của chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì người thuộc diện được tái định cư thực hiện việc thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở, về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.

MỤC 5: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 42. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.

3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

Điều 43. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị

1. Phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, có nhà ở và được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.

3. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

Điều 44. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Đất ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân hoặc do thuê, mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.

2. Đất ở được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đất ở được Nhà nước bồi thường khi bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 45. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;

b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;

b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;

c) Hợp tác cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở.

Điều 46. Tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Nhà ở phải được xây dựng trên thửa đất ở có đủ điều kiện về diện tích để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

Trường hợp được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ

theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

3. Nhà ở riêng lẻ có thời hạn sử dụng được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và hiện trạng thực tế của nhà ở.

Khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì thực hiện phá dỡ theo quy định tại Mục 4 Chương VI của Luật này.

Điều 47. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong việc phát triển nhà ở

1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.

3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Chương VIII của Luật này.

5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 48. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở, cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức đóng góp của các thành viên trong nhóm hợp tác.

2. Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.

Chương IV

CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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 doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
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;
7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;
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;
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.

Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

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.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

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.

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.

Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

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:

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;

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 49 của Luật này;

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.

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.

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:

a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

b) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;

c) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

d) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;

đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.

Mục 2: CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA, ĐỂ BÁN

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 hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao 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.

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 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.
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.

Điều 55. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
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.
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.

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.

3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;

b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;

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;

d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

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.

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:

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;

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;

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;

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong 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.

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.

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.

Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

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 thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

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;

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;

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;

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;

đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

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:

a) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở;

b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

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.

Điều 59. Ưu đãi đối với tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động

1. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự mua nhà ở hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì chi phí mua nhà ở hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê; đối với nhà ở cho học sinh, sinh viên thuê thì chỉ tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở;

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua;

3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội;

4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

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:

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;

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;

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;

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.

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 bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này.

Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội

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 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.

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.

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.

4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội 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.

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 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.

Đối 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 hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

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;

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 thế chấp đồng ý;

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.

3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

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 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;

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;

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 118 của Luật này.

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.

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 nhận đối với nhà ở đó.

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.

Điều 64. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

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 cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. 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 việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;

c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

Mục 3: CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở

Điều 65. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

- a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;
- b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;
- c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;
- d) Hỗ trợ giao đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chưa có đất ở;
- đ) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Điều 66. 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

1. Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Chương V

TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 67. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở

1. Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.
3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật này.
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.
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.
6. Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 68. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở

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.
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.
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.
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.
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.
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.

Điều 69. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại

1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

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 gia đình, cá nhân.

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.

4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

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 hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

3. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

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.

5. Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

Điều 71. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ

1. Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.

2. Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 72. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

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 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.

3. Vốn từ Quỹ phát triển đất.

4. Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

5. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 73. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Vốn của hộ gia đình, cá nhân.
2. Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư.
3. Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.
4. Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 65 của Luật này.
5. Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 74. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.
2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.
3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
4. Bộ Xây dựng, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VI

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1: QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 75. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. Lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở.
2. Bảo hiểm nhà ở.
3. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.
4. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 76. Lập hồ sơ về nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này và Điều 77 của Luật này.

2. Hồ sơ nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật.

Điều 77. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở;

b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 78. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu mua bảo hiểm nhà ở. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

Điều 79. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:

a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

Mục 2: QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 80. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở công vụ do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.

3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 81. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc bán, cho thuê, cho thuê mua, thu hồi nhà ở và quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Luật này.

2. Cơ quan sau đây là đại diện chủ sở hữu và có trách nhiệm quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

a) Bộ Xây dựng quản lý nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn trung ương; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định.

4. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê, đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; trường hợp không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện phải phá dỡ hoặc cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thẩm định đề báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.

5. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở, việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 82. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 32 và khoản 9 Điều 49 của Luật này chỉ được thuê nhà ở;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

Điều 83. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm công khai, minh bạch; ngoài yêu cầu phải tuân thủ quy định tại Điều 82, Điều 84 và các quy định về giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại Chương VIII của Luật này thì còn phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Trường hợp thuê nhà ở công vụ thì phải thực hiện quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện quy định tại Điều 35 và Điều 41 của Luật này;

c) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội thì phải thực hiện quy định tại Điều 62 và Điều 63 của Luật này;

d) Trường hợp cho thuê, bán nhà ở cũ thì nhà ở đó phải không có khiếu kiện, tranh chấp về quyền sử dụng và thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phải có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này. Việc ký kết hợp đồng được quy định như sau:

a) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký giữa bên mua, bên thuê mua với cơ quan quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm thuê nhà ở cũ, thuê nhà ở công vụ, thuê nhà ở xã hội thì hợp đồng được ký giữa bên thuê với cơ quan quản lý nhà ở hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở đó.

Điều 84. Thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;

d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;

đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; trường hợp thuê nhà ở công vụ thì khi người được thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án;

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.

Mục 3: BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 85. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sứt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 86. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.

2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.

3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

Điều 87. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án đề cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

- a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;
- b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;
- c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

Điều 88. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

- a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;
- b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;

b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.

Điều 89. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng; bên thuê nhà ở có trách nhiệm đề bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Điều 90. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 89 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản

của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 91. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý.

2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này.

Mục 4: PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 92. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.

2. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

3. Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 93. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.

2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 94. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 95. Cường chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 92 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các khoản 1, 4 và 5 Điều 92 của Luật này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 92 của Luật này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.

Điều 96. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 116 của Luật này.

Điều 97. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

Chương VII

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1: QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 98. Phân hạng nhà chung cư

1. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư.

Điều 99. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở.

2. Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban hành kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu nhà ở; nội dung văn bản thông báo phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương.

Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới hoặc bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý nhà chung cư và quyền sử dụng đất có nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp khu đất có nhà chung cư vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu được cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại Mục 2 Chương này;

b) Trường hợp khu đất có nhà chung cư không còn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư phải bàn giao lại nhà chung cư này cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt;

c) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ hoặc không bàn giao nhà ở thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở;

d) Việc giải quyết chỗ ở cho các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được thực hiện theo quy định tại Điều 116 của Luật này.

Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó; trường hợp phá dỡ để xây dựng công trình khác thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 100. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin

liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lỏi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Điều 101. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện

tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Điều 102. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.

2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 106 của Luật này và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

e) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này.

5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng

hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.

Điều 103. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật này.

Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 104. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

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:

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;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

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.

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;

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 hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

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;

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;

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;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

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;

l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

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.

Điều 105. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện;

b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây:

a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;

c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 106 của Luật này; đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 106 của Luật này.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 106. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Điều 107. Bảo trì nhà chung cư

1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 109 của Luật này.

3. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 108. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này.

Điều 109. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

2. Kinh phí bảo trì quy định tại Điều 108 của Luật này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại khoản 2 Điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

4. Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì quy định tại khoản 5 Điều 108 của Luật này được quy định như sau:

a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này;

b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

Mục 2: PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ ĐỂ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 110. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 99 của Luật này.

2. Nhà chung cư bị hư hỏng mà chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 111. Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư trên địa bàn; lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập và phê duyệt riêng hoặc được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phải được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và thông báo đến khu dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư.

Điều 112. Yêu cầu đối với việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải thuộc trường hợp quy định tại Điều 110 của Luật này, phù hợp với quy hoạch xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt.

2. Trước khi thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án tái định cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Phương án tái định cư phải được thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư bị phá dỡ, được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

4. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này không chấp hành việc phá dỡ.

2. Nhà nước thực hiện cưỡng chế phá dỡ và trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ.

Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

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

a) Trường hợp Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng - chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định thầu nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;

c) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.

Điều 115. Phương án bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư

1. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu mà đang cho thuê thì việc bố trí chỗ ở cho người đang thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người thuê nhà.

2. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp này thỏa thuận phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.

Các chủ sở hữu nhà chung cư phải tổ chức cuộc họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất phương án bố trí tái định cư trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.

3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu không chấp hành việc phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế phá dỡ và tổ chức lập, phê duyệt phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này.

Điều 116. Bố trí nhà ở tái định cư

1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này;

b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ.

Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;

d) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.

Chương VIII

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1: QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 117. Các hình thức giao dịch về nhà ở

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

Điều 118. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

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

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này;

d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

đ) Nhận thừa kế nhà ở;

e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã

nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.

Điều 119. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

b) Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 120. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.

2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 121. Hợp đồng về nhà ở

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây

dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;

3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;

4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

7. Cam kết của các bên;

8. Các thỏa thuận khác;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không

có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

Mục 2: MUA BÁN NHÀ Ở, CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 123. Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

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.

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.

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.

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

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.

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

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm,

trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.

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

Điều 126. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

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

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

2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 127. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán

đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.

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

Điều 128. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3: CHO THUÊ NHÀ Ở

Điều 129. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở

1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

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

3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.

Điều 130. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung

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

2. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.

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

1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.

Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 132 của Luật này.

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

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

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

g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Luật này.

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

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

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

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

4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 133. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

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

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới

có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 4: THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 134. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa chủ đầu tư với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 của Luật này.

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

Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 62 của Luật này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 84 và khoản 2 Điều 136 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

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

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền

tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

Điều 136. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua

1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 84 của Luật này.

2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;

b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;

d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;

đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 của Luật này;

e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong

hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.

Mục 5: TẶNG CHO NHÀ Ở

Điều 137. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung

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

2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.

Điều 138. Tặng cho nhà ở đang cho thuê

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

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

Mục 6: ĐỔI NHÀ Ở

Điều 139. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung

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

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

Điều 140. Đổi nhà ở đang cho thuê

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

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

Điều 141. Thanh toán giá trị chênh lệch

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

Mục 7: THỪA KẾ NHÀ Ở

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

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

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

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

Mục 8: THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 144. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

Điều 145. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung

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

Điều 146. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

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

2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

Điều 147. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.

Điều 148. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

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;

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;

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.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ 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.

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.

Điều 149. Xử lý tài sản nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.

2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật này và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Mục 9: GÓP VỐN BẰNG NHÀ Ở

Điều 150. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này.

2. Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này.

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

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

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

Điều 152. Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở.

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

Mục 10: CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

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

1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật này và theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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

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

2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn.
3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án.
4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Theo thỏa thuận của các bên.

Mục 11: ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

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

1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.

2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền; nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.

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

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

1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền ủy quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

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

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

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn.
2. Nội dung ủy quyền đã được thực hiện.

3. Nhà ở được ủy quyền quản lý không còn.
4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 158 của Luật này.
5. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền quản lý nhà ở chết.
6. Bên được ủy quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án.
7. Theo thỏa thuận của các bên.

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

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

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

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì bên ủy quyền phải thông báo cho bên được ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

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

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

Chương IX

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

Điều 159. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);

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

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

Điều 160. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và

không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 161. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.

Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định, cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu;

b) Trường hợp được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở

hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;

đ) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 162. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác;

c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

Chương X

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

Điều 163. Hệ thống thông tin về nhà ở

Hệ thống thông tin về nhà ở bao gồm:

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở;
2. Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng;
3. Cơ sở dữ liệu về nhà ở.

Điều 164. Cơ sở dữ liệu về nhà ở

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai.

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

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

b) Cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, điều tra, thống kê về nhà ở, các thông tin cơ bản về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng, loại nhà ở, diện tích nhà ở, diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Cơ sở dữ liệu về các biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

d) Các cơ sở dữ liệu khác có liên quan về nhà ở.

3. Định kỳ 10 năm một lần, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với tổng điều tra dân số trong cả nước. Giữa kỳ điều tra, thống kê dân số và nhà ở quốc gia, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê điểm về nhà ở làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về nhà ở.

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

5. Kinh phí điều tra, thống kê về nhà ở do ngân sách nhà nước bảo đảm.

Điều 165. Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia; các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp cung cấp dữ liệu về

nhà ở để Bộ Xây dựng cập nhật vào hệ thống thông tin nhà ở quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở tại địa phương, bảo đảm công khai, thống nhất giữa thông tin về nhà ở và thông tin về đất ở gắn với nhà ở đó.

3. Nhà nước bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở và việc vận hành, duy trì hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở; Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ quyết định cấp vốn ngân sách cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, duy trì hệ thống này.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, cấu trúc cơ sở dữ liệu, các thông tin, chỉ tiêu thống kê và việc quản lý, vận hành, khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.

Điều 166. Quản lý, khai thác thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích.

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

3. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quy định tại khoản 4 Điều này phải tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu thì được cung cấp thông tin về nhà ở và phải nộp kinh phí khai thác sử dụng thông tin theo quy định, trừ trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, phục vụ hoạt động điều tra, xác minh, xử lý hành vi vi phạm pháp luật.

4. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên địa bàn.

Chương XI

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 167. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển, quản lý nhà ở.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.
3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.
4. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.
7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.
8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.
10. Công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; công nhận việc phân hạng nhà chung cư; cấp, thu hồi giấy chứng nhận đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở.
11. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.
12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 168. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

1. Trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ.

2. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quan điểm phát triển nhà ở;

b) Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; tỷ lệ phát triển các loại nhà ở; nhu cầu diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở;

c) Nhiệm vụ và giải pháp để phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ các chương trình mục tiêu phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội;

d) Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển và quản lý nhà ở;

đ) Các nội dung khác có liên quan.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở; diện tích sàn nhà ở xây dựng mới; chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; đối tượng có khó khăn về nhà ở được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

Điều 169. Thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

1. Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:

a) Đối với thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này và gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Nội dung lấy ý kiến Bộ Xây dựng bao gồm quy hoạch, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở và phương án giải quyết chỗ ở cho từng nhóm đối tượng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng, diện tích, tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; dự kiến các nguồn vốn đầu tư; các cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

b) Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

c) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng và nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 170. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn trung ương thì phải có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng; trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn địa phương thì phải có ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Điều 171. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật này thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công còn phải có thêm các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

2. Đối với trường hợp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư còn phải có các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý, các nội dung cần chấp thuận và lý do đề nghị chấp thuận;

b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 172. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở

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

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

Điều 173. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước.

Điều 174. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

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

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

3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.

Điều 175. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp, cách thức xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cho ý kiến về chương trình phát triển nhà ở của các thành phố trực thuộc trung ương; tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; điều chỉnh hoặc đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy định của Luật này.

4. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

5. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

6. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

7. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở; công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; quy định việc cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; quy định và công nhận việc phân hạng nhà chung cư.

8. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

10. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 176. Thanh tra nhà ở

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về nhà ở.

3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương XII

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

Mục 1: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở

Điều 177. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

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

2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 178. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo.

2. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.

Mục 2: XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 179. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở

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

2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 180. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Chương XIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 181. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

2. Luật nhà ở số 56/2005/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 34/2009/QH12 và Luật số 38/2009/QH12, Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 182. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt hoặc trường hợp phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc phải dành diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này.

Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thương mại từ chủ đầu tư nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực mà chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật này.

3. Đối với nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các chủ sở hữu có thể tổ chức bầu lại Ban quản trị

để hoạt động theo mô hình quy định tại Luật này hoặc giữ nguyên mô hình để hoạt động đến hết nhiệm kỳ của Ban quản trị.

4. Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 183. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Sinh Hùng

PHỤ LỤC

LỜI NGỎ	1
THƯ NGỎ	2
Phần thứ nhất	
NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ	
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	
I. TỔNG QUAN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	6
1. Khái niệm	6
2. Những chính sách mới của Luật kinh doanh bất động sản	6
3. Bảng giá đất 63 tỉnh thành năm 2020 – 2024	7
4. Quy định mới về tầng tum, tầng lửng.....	7
II. ĐIỀU KIỆN CẦN ĐỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	8
1. Hoạt động kinh doanh bất động sản và điều kiện cần để kinh doanh bất động sản	8
2. Đặc điểm của đầu tư kinh doanh bất động sản	12
III. YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN	13
1. Các yếu tố cốt lõi ảnh hưởng đến bất động sản	13
2. Các yếu tố cận kề bên ngoài ảnh hưởng đến bất động sản	15
IV. CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN Ở VIỆT NAM	17
1. Căn hộ chung cư	17
2. Nhà phố	18
3. Đất nền	18
4. Bất động sản nghỉ dưỡng.....	19
5. Đất xây nhà xưởng, khu công nghiệp.....	19
6. Đất nghĩa trang	19

7. Các loại hình bất động sản mới	20
V. KINH NGHIỆM ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN.....	20
1. Nhận diện thị trường bất động sản.....	20
2. Bí Quyết Kiếm Tiền Khi Đầu Tư Bất Động Sản	25
3. Phương Thức Định Giá Bất Động Sản Cho Nhà Đầu Tư	29
4. Kiểm Tra Tình Trạng Pháp Lý Trước Khi Đầu Tư.....	32
5. Vai Trò Của Đại Lý Môi Giới Bất Động Sản.....	33
6. Những Điều Cần Lưu Ý Để Đầu Tư Bất Động Sản Thành Công	35
7. Bí Quyết Học Kinh Doanh Bất Động Sản Không Cần Vốn.....	40
8. Lưu Ý Khi Đầu Tư Lướt Sóng Bất Động Sản	41
VI. BÍ QUYẾT ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NHỮNG CHUYÊN GIA	44
1. Kinh Nghiệm Đầu Tư Của Các Chuyên Gia Bất Động Sản.....	44
2. Triết Lý Đầu Tư Của Những Chuyên Gia Bất Động Sản.....	49
3. Bài Học Từ Những Triệu Phú Bất Động Sản Trên Thế Giới	52
VII. RỦI RO TRONG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN.....	55
1. Những Lầm Tưởng Khi Đầu Tư Bất Động Sản.....	55
3. Để Tránh Rủi Ro Khi Mua Nhà.....	60
4. Để Tránh Rủi Ro Khi Mua Chung Cư	63
5. Để Tránh Rủi Ro Khi Mua Bán Đất	67

Phần thứ hai

THỦ TỤC TRONG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

I. Thủ Tục Cung Cấp Thông Tin Đất đai	74
II. Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sử Dụng Đất	75
III. Thủ Tục Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất.....	78

IV. Thủ Tục Chuyển Mục Đích Sử Dụng Đất.....	85
V. Hướng Dẫn Thủ Tục Chuyển Từ Đất Vườn Sang Đất Ở	94
VI. Thủ Tục Chuyển Đất Nông Nghiệp Sang Đất Ở	97
VII. Thủ Tục Làm Sổ Đỏ	99
VIII. Thủ Tục Chuyển Đổi Từ Sổ Đỏ Sang Sổ Hồng	109
IX. Thủ Tục Tặng Cho Đất Đai	111
X. Thủ Tục Công Chứng Hợp Đồng Mua Bán Nhà Đất	119
XI. Một Vài Lưu Ý Khi Ủy Quyền Mua Bán Nhà Đất.....	123
XII. Nghĩa Vụ Tài Chính Của Người Mua Bán Nhà	125

BÀN VỀ THẺ CHẤP VÀ VIỆC XỬ LÝ TÀI SẢN THẺ CHẤP

TRONG HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG.....	127
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI.....	134
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	136
LUẬT ĐẤT ĐAI.....	176
LUẬT NHÀ Ở.....	318-419

SỔ TAY PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY LUẬT TNHH MTV KỶ NGUYỄN & CỘNG SỰ

Địa chỉ trụ sở:

Số 32 Lê Ngô Cát, phường Thủy Xuân, TP Huế, TT-Huế;

Luật Sư : Nguyễn Văn Kỷ Giám đốc

Giấy phép xuất bản số 43/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 06 tháng 8 năm 2021. In 500 quyển, khổ 15 x 20cm. Chế bản và in tại Công ty TNHH Vũ Minh (36 Hai Bà Trưng, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế). In xong và nộp lưu chiểu tháng 9/2021