



**HÃNG LUẬT**  
**BIGBOSS LAW**

BIGBOSS LAW  
LUẬT SƯ CỦA MỌI NHÀ



# ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023



[www.bigbosslaw.com](http://www.bigbosslaw.com)  
0978 333 379  
Hoặc quét qr code:



## ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023

NỘI DUNG	LUẬT NHÀ Ở 2014	LUẬT NHÀ Ở 2023
<b>Các hình thức nhà ở</b>	Không có quy định.	<p>Lược bỏ chủ thể hộ gia đình;</p> <p>Bổ sung thêm các quy định về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cũ; nhà ở thuộc tài sản công. Cụ thể:</p> <p>Khoản 8,9,10 Điều 3</p> <p>8. Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.</p> <p>9. Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Nhà ở cũ là nhà ở được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước, bao gồm cả nhà chung cư</p> <p>Điều 14. Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công</p> <p>Điều 15. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công</p>

<p><b>Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</b></p>	<p><b>Điều 7.</b> Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.</i></li> <li><i>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.</i></li> <li><i>Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.</i></li> </ol>	<p><b>Khoản 1 Điều 8</b> quy định Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p><i>Tổ chức, cá nhân trong nước;</i></p> <p><i>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;</i></p> <p><i>Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.</i></p> <p>Bỏ quyền sở hữu nhà ở đối với hộ gia đình, quy định về các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng được mở rộng hơn.</p>
<p><b>Cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho căn hộ chung cư mini</b></p>	<p>Không có quy định</p>	<p><i>Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 57 căn hộ chung cư sẽ được cấp giấy chứng nhận nếu đáp ứng điều kiện theo quy định:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;</i></li> <li><i>Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.</i></li> </ol> </li> <li><i>Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.</i></li> </ol>
<p><b>Quy định về phòng cháy chữa</b></p>	<p>Không có quy định</p>	<p>Khoản 3 Điều 57</p>



<p><b>cháy đối với căn hộ chung cư mini</b></p>		<p>3. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;</p> <p>b) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân;</p> <p>c) Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.</p>
<p><b>Quy định cưỡng chế di dời khỏi nhà chung cư diện phải phá dỡ</b></p>	<p>Không quy định vấn đề cưỡng chế này</p>	<p><b>Điều 74 quy định như sau:</b></p> <p>1. Quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời.</p> <p>2. Quyết định cưỡng chế di dời bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải cưỡng chế di dời;</p> <p>b) Thời gian thực hiện cưỡng chế di dời;</p> <p>c) Địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời;</p> <p>d) Phương thức cưỡng chế di dời;</p> <p>đ) Kinh phí thực hiện cưỡng chế di dời;</p> <p>e) Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện cưỡng chế di dời.</p>

		<p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quyết định cưỡng chế di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.</p> <p>4. Kinh phí cưỡng chế di dời được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 73 của Luật này thì do ngân sách địa phương chi trả;</p> <p>b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 73 của Luật này thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án và do chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chi trả; chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cưỡng chế di dời cho cơ quan nhà nước trong trường hợp cơ quan nhà nước đã thực hiện cưỡng chế di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cưỡng chế di dời từ nguồn ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước.</p>
<p><b>Ưu đãi đối với nhà đầu tư nhà ở xã hội</b></p>	<p><b>Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</b></p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được</p>	<p>Bổ sung thêm các ưu đãi cho nhà đầu tư, như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;</li><li>- Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được</li></ul>

*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;*

hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng.



	<p>b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p>c) Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.</p>	<p>- Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê.</p> <p>- Chính phủ quy định chi tiết các điểm c, d và đ khoản 2, khoản 3 Điều này.</p>
<p><b>Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</b></p>	<p><b>Điều 13. Chính sách phát triển nhà ở</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Bổ sung thêm một số chính sách được quy định tại Điều 4:</p> <p>- Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của cá nhân, gia đình, hỗ trợ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà ở; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công (sau đây gọi chung là vốn đầu tư công) để cho thuê, cho thuê mua.</p> <p>- Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở.</p>

	<p>khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở</b></p>	<p>Không có quy định</p>	<p><b>Điều 22.</b> Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.</p> <p>3. Đối tượng được thừa kế nhà ở có cả tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở</p>



		<p><i>hữu nhà ở và không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý tài sản thừa kế là nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:</i></p> <p><i>a) Để cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này; tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp sở hữu nhà ở tại Việt Nam được hưởng giá trị của nhà ở này tương ứng với phần tài sản được thừa kế;</i></p> <p><i>b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.</i></p>
<b>Chương trình kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</b>	Không có quy định	<p>Bổ sung các quy định:</p> <p>Điều 26. Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;</p> <p>Điều 27. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;</p> <p>Điều 28. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;</p> <p>Điều 29. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.</p>
		<p>Bổ sung thêm các mục quy định về</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (từ Điều 91 đến Điều 100)</li> <li>+ Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (từ Điều 101 đến Điều 109)</li> </ul>
<b>Nguồn vốn để phát triển nhà ở</b>	Không có quy định	<p>Quy định thêm về nguồn vốn Nhà nước để phát triển nhà ở và hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở</p> <p><b>Điều 113.</b> Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở</p>

1. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở bao gồm:

a) Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

b) Vốn từ 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; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được Nhà nước sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở thuộc tài sản công khác theo quy định của Luật này.

**Điều 114.** Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở

1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:

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

b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;

c) Huy động thông qua cấp vốn từ nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;

d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;

đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;

e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;

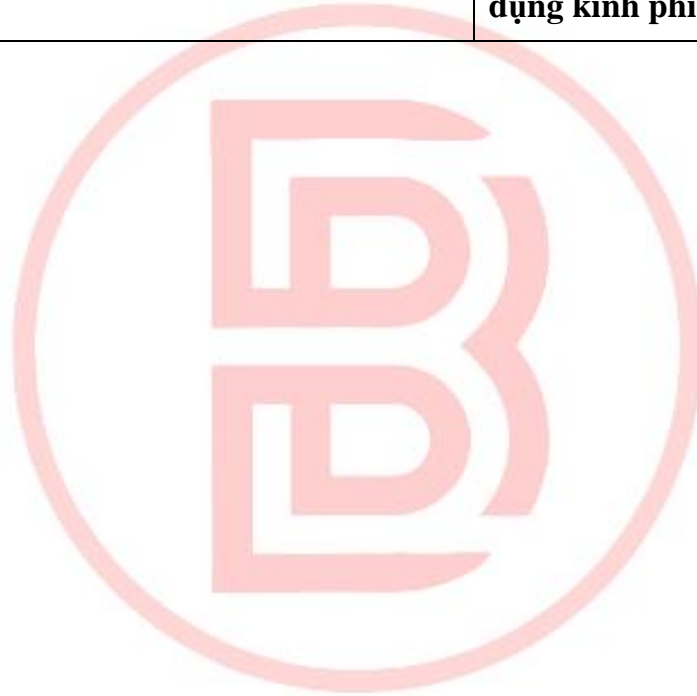
		<p>g) Nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>2. Chính phủ quy định điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.</p>
<b>Quản lý, sử dụng biệt thự</b>	Không có quy định	<p>Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự</p> <p>1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây:</p> <p>a) Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>b) Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>c) Nhà biệt thự nhóm ba là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.</p> <p>2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Nhà biệt thự phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc và pháp luật về xây dựng; trường hợp có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa;</p> <p>b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, bao gồm cả hình dáng kiến trúc; cấu trúc bên trong; mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;</p>



		c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.
<b>Chuyển đổi công năng nhà ở</b>	Không có quy định	<p>Điều 124. Chuyển đổi công năng nhà ở</p> <p>1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;</p> <p>b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư;</p> <p>c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;</p> <p>d) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng.</p> <p>2. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản công;</p> <p>b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nhà ở được chuyển đổi;</p> <p>c) Phải được Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<b>Quản lý và cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</b>	Không có quy định	<p>Điều 153. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>Điều 154. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p>

<p><b>Quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư</b></p>	<p>Không có quy định</p>	<p>Điều 156. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao</p> <p>Điều 157. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư</p> <p>Điều 158. Quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao</p>
<p><b>Giải quyết tranh chấp về nhà ở</b></p>	<p><b>Điều 177. Giải quyết tranh chấp về nhà ở</b></p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>Điều 194. Giải quyết tranh chấp về nhà ở</b></p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.</p> <p>2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được giải quyết như sau:</p> <p>a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;</p> <p>b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;</p> <p>c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;</p> <p>d) Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.</p> <p>4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi</p>

	<p>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.</p>	<p>có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.</p> <p><b>Trọng tài thương mại đã được giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì</b></p>
--	--	--



**BIGBOSS LAW**

**LUẬT SƯ CỦA MỌI NHÀ**





**BIGBOSS LAW**  
**LUẬT SƯ CỦA MỌI NHÀ**

# CÔNG TY LUẬT TNHH HĂNG LUẬT BIGBOSS LAW

Website: [bigbosslaw.com](http://bigbosslaw.com)

Email: [info@bigbosslaw.com](mailto:info@bigbosslaw.com)

## Trụ sở

Tòa nhà Bigboss, Số 25 Đường GS01,  
Kp. Tây B, P. Đông Hòa,  
Tp. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương

**Hotline: 0978 333 379**

