**LỜI MỞ ĐẦU**

Tại kỳ họp thứ 6 ngày 27 tháng 11 năm 2023, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở, gồm có 13 chương với 198 điều, quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Việc ban hành Luật Nhà ở góp phần thể chế hóa đầy đủ chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp và người nghèo, không có khả năng tạo lập nhà ở theo cơ chế thị trường; tạo hành lang pháp lý rõ ràng, thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở,góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội; cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đồng thời, tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở; tăng cường cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở để tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp, giảm chi phí tuân thủ pháp luật.

Nhằm tuyên truyền, phổ biến những quy định của Luật Nhà ở năm 2023 đến cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân, nâng cao nhận thức pháp luật, hiểu biết của người dân, hạn chế vi phạm về quản lý, sử dụng nhà ở và các vấn đề pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở. Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai biên soạn tài liệu “Hỏi – Đáp Luật Nhà ở” tuyên truyền đến cán bộ, công chức, viên chức và các tầng lớp nhân dân trên địa bàn tỉnh.

Sở Tư pháp trân trọng giới thiệu!

**1. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, có mấy hành vi bị nghiêm cấm? hành vi nào bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư?**

**Đáp:**

Tại Điều 3 Luật nhà ở, quy định có 09 hành vi bị nghiêm cấm.

Tại khoản 8 Điều 3 Luật nhà ở quy định trong hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư có 06 hành vi bị nghiêm cấm, gồm:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư.

3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

**2. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở thì tổ chức, cá nhân có** **quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở như thế nào?**

**Đáp:**

 Tại Điều 6 Luật Nhà ở quy địnhtổ chức, cá nhân có quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở như sau:

 1. Cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, thuê, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và hình thức khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

**3. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, đối tượng nào được sở hữu nhà ở tại Việt Nam?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 7 Luật Nhà ở quy định đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật Nhà ở.

**4. Câu hỏi: Tổ chức, cá nhân đáp ứng những điều kiện gì thì được sở hữu nhà ở tại Việt Nam?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 7 Luật Nhà ở quy định điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở; nhận nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật; hình thức khác theo quy định của pháp luật.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở.

**5. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở thì tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là chủ sở hữu nhà ở thì có quyền như thế nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở quy định chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các quyền sau đây:

1. Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình.

2. Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm.

3. Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai.

4. Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó.

Trường hợp [Luật Đất đai](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) có quy định khác về quyền của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

5. Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ 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, thuê mua nhà ở.

6. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

7. Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật Nhà ở.

8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

9. Quyền khác theo quy định của pháp luật.

**6.** **Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, tổ chức, cá nhân nước ngoài là chủ sở hữu nhà ở có những quyền gì?**

**Đáp:**

Tại Điều 20 Luật Nhà ở quy định chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền sau:

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật Nhà ở được thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật Nhà ở; 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 17 của Luật Nhà ở có quyền của chủ sở hữu đối với 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 nhà ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 16 của Luật Nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm 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 đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn; 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 thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc tài sản công.

Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 của Luật Nhà ở thì có quyền quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Nhà ở.

**7. Câu hỏi:**  **Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì có được cấp giấy chứng nhận** **quyền sở hữu nhà ở không?**

 **Đáp:**

Căn cứ khoản 4 Điều 9 Luật Nhà ở quy định đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì:

 Không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, chưa cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

**8. Câu hỏi: Theo Luật nhà ở, Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có những nghĩa vụ gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 11 Luật Nhà ở quy định về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm:

1. Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu của mình.

2. 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.

3. Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của [Luật Hôn nhân và gia đình](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Luat-Hon-nhan-va-gia-dinh-2014-238640.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank). Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Nhà ở.

Trường hợp [Luật Đất đai](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó.

4. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên.

5. Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc trường hợp 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.

6. 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, di dời, phá dỡ nhà ở.

7. 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.

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

9. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**9. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở là thời điểm nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở là:

Thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi đã nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**10. Câu hỏi: Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập phải bảo đảm các yêu cầu chung nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở quy định dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập phải bảo đảm các yêu cầu chung sau:

1. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật Nhà ở; triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.

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

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

6. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng yêu cầu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật.

**11. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở quy định hợp tác xã là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của [Luật Đất đai](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank).

3. Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

**12. Câu hỏi:** **Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có những quyền gì?**

**Đáp:**

Tại Điều 38 Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có những quyền sau:

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 chấp thuận chủ trương đầu tư, lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

2. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê mua, cho thuê 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 quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và nội dung dự án đã được phê duyệt.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt.

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 chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Quyền khác theo quy định của pháp luật.

**13. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở thì nhà ở công vụ bao gồm những loại nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 44 Luật Nhà ở quy định nhà ở công vụ bao gồm:

Nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng nhóm đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.

**14. Câu hỏi: Trường hợp công chức, viên chức thuộc cơ quan nhà nước được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa** **được thuê nhà ở công vụ thì phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Tại điểm b khoản 2 Điều 45 Luật nhà ở quy định công chức, viên chức thuộc cơ quan nhà nước được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa được thuê nhà ở công vụ khi đáp ứng điều kiện sau:

Phải thuộc trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu.

**15. Câu hỏi: Người thuê nhà ở công vụ có những quyền gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 47 Luật Nhà ở quy định người thuê nhà ở công vụ có quyền sau đây:

1. Nhận bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

2. Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian người được thuê nhà ở công vụ đảm nhận chức vụ, công tác.

3. Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời hư hỏng của nhà ở nếu không phải do lỗi của mình gây ra.

4. 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 tại Điều 45 của Luật Nhà ở.

5. Quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

**16. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm những hình thức nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 48 Luật Nhà ở quy định các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm:

1. Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư.

2. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư.

3. Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội xây dựng theo dự án.

4. Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở.

5. Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật Nhà ở.

6. Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

**17. Câu hỏi: Những tổ chức, cá nhân nào phải chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở phục vụ tái định cư?**

**Đáp:**

Tại khoản 4 Điều 53 Luật Nhà ở quy định tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở phục vụ tái định cư:

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được dùng bố trí tái định cư.

3. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

**18.** **Câu hỏi:** **Nhà ở của cá nhân phải đáp ứng yêu cầu gì?**

**Đáp:**

Tại Điều 54 Luật Nhà ở quy định yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân như sau:

 1. Phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

2. 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, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình xây dựng liền kề. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa. Việc xây dựng nhà ở trong dự án phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt.

3. Cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, được Nhà nước giao, bao gồm cả trường hợp giao đất do bồi thường về đất, đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

**19.  Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **cá nhân có trách nhiệm gì trong xây dựng nhà ở?**

**Đáp:**

Tại Điều 56 Luật Nhà ở quy định trong xây dựng nhà ở, cá nhân có trách nhiệm như sau:

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng trong xây dựng, cải tạo nhà ở.

2. Tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở.

3. Bảo đảm an toàn cho người và tài sản của chủ sở hữu, người sử dụng công trình xây dựng 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. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê còn phải thực hiện quy định tại Điều 57 của Luật Nhà ở.

5. Trách nhiệm khác trong phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

**20.  Câu hỏi:**  **Cá nhân có quyền sử dụng đất ở khi xây dựng nhà ở trong các trường hợp nào 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?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở quy định cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở 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:

1. Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ.

2. Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

**21.  Câu hỏi: Cá nhân có quyền sử dụng đất ở khi 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 nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở quy định cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

**22.  Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở thì thời hạn sử dụng nhà chung cư là bao lâu?**

**Đáp:**

Tại Điều 58 Luật Nhà ở quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư như sau:

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**23. Câu hỏi: Theo Luật nhà ở, nhà chung cư phải phá dỡ trong những trường hợp nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở quy định các trường hợp phải phá dỡ nhà chung cư bao gồm:

1. Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

2. Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

3. Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

4. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

5. Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

**24. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, trong** **nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm nội dung gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 4 Điều 70 Luật Nhà ở quy định việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm nội dung sau:

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích căn hộ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

**25. Câu hỏi:**  **Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị khi mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở quy định người thu nhập thấp tại khu vực đô thị mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

1. Điều kiện về nhà ở: đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Chính phủ quy định chi tiết điểm a khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

2. Điều kiện về thu nhập: đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật này thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

**26. Câu hỏi: Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm nguyên tắc gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở quy định việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở.

2. Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

4. Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

5. 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 thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới.

6. 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.

**27. Câu hỏi: Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ điều kiện gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở quy định việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

1. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng.

2. Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

3. Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

**28. Câu hỏi:** **Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp gồm những đối tượng nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 91 Luật Nhà ở quy định, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp bao gồm:

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

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

**29. Câu hỏi:** **Theo Luật Nhà ở, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được quy định như thế nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 99 Luật Nhà ở quy định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp như sau:

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

**30. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, việc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải đảm bảo những nguyên tắc nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 100 Luật Nhà ở quy định nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp bao gồm:

1. Cá nhân là công nhân trong khu công nghiệp chỉ được thuê 01 nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê.

2. Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho bên cho thuê.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại.

**31. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, những người nào được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân?**

**Đáp:**

Tại Điều 101 Luật Nhà ở quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, gồm:

Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

**32. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân gồm những hình thức nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 103 Luật Nhà ở quy định hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như sau:

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công để cho đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác thuê, thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng nguồn 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 để cho đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác. mua, thuê mua, thuê.

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tácmua, thuê mua, thuê.

**33. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được hưởng những ưu đãi gì?**

**Đáp:**

Tại Điều 107 Luật Nhà ở quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như sau:

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở.

**34. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được xác định như thế nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 108 Luật Nhà ở quy định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được xác định như sau:

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì việc xác định giá thuê, giá thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 86 của Luật Nhà ở.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công thì việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Nhà ở.

**35. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu khi tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì được nhà nước hỗ trợ thông qua chương trình nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 110 Luật Nhà ở quy định hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu khi tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì được nhà nước hỗ trợ thông qua chương trình sau:

1. Chương trình mục tiêu quốc gia.

2. Chương trình đầu tư công về nhà ở.

**36. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, hộ gia đình, cá nhân là người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu khi tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở thì được nhà nước thực hiện chính sách hỗ trợ gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 110 Luật Nhà ở quy định hộ gia đình, cá nhân là người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu khi tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở thì được nhà nước thực hiện các chính sách hỗ trợ như sau:

1. Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;

2. Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;

3. Hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;

4. Hỗ trợ tặng cho nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước, hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

**37. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở được thực hiện theo hình thức nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 111 Luật Nhà ở quy định 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, như sau:

1. Nhà nước hỗ trợ 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, sửa chữa nhà ở cho đối tượng là người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

**38. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, Nhà ở từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng được bảo hành trong thời gian bao lâu và bảo hành những nội dung gì?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 129 Luật Nhà ở quy định 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:

1. Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;

2. Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

Tại khoản 3 Điều 129 Luật Nhà ở quy định 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, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các trang 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.

**39. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **chủ sở hữu nhà ở có quyền và nghĩa vụ gì trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở?**

**Đáp:**

Tại Điều 135 Luật Nhà ở quy định quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở như sau:

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 tổ chức, cá nhân có năng lực 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 cải tạo nhà ở 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) 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 chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ.

b) Bồi thường cho tổ chức, cá nhân khác trong trường hợp gây thiệt hại.

c) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**40. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, nhà ở phải phá dỡ trong những trường hợp nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 136 Luật Nhà ở quy định các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:

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 chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở.

3. Nhà ở thuộc trường hợp 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 phê duyệt.

5. Trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**41. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở,** **khi nhà ở bị phá dỡ thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở được thực hiện như thế nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 140 Luật Nhà ở quy định chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ như sau:

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 trường hợp bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở được giải quyết theo chính sách về nhà ở phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ nhà ở được giải quyết theo quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở.

**42. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm những phần nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 142 Luật Nhà ở quy định phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

1. Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó.

2. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

3. Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều 142 Luật Nhà ở.

**43. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như thế nào?**

**Đáp:**

Tại Điều 151 Luật Nhà ở quy định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các 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 mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, 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 đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư.

6. Đối với nhà chung cư chỉ có mục đích để ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 151 Luật Nhà ở.

7. 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 tài sản công trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công 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.

**44. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, trong giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có những điều kiện nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 1 Điều 160 Luật Nhà ở quy định giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

1. Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 160 Luật Nhà ở.

2.Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

3. Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn.

4. Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Không thuộc trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

6. Điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 Luật Nhà ở không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

**45. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thuộc tài sản công được thực hiện trong trường hợp nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 171 Luật Nhà ở quy định việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thuộc tài sản công được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết thời 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.

2. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

3. Nhà ở cho thuê không còn.

4. Bên thuê nhà ở là cá nhân chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống.

5. Bên thuê nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động.

6. 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 trường hợp bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào mục đích khác.

Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận khác.

7. Trường hợp quy định tại Điều 172 của Luật Nhà ở.

**46. Câu hỏi: Theo Luật Nhà ở, bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê trong trường hợp nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 172 Luật Nhà ở quy định bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Bên cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Bên thuê không trả đủ tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Bên thuê tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê.

5. Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê.

6. 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.

7. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở.

**Câu 47. Theo Luật Nhà ở, trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc tài sản công thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua trong trường hợp nào?**

**Đáp:**

Tại khoản 2 Điều 176 Luật Nhà ở quy định trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc tài sản công 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:

1. Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua,

2. Sau khi ký kết hợp đồng thuê mua, bên thuê mua được xác định không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện được thuê mua theo quy định của Luật này.

3. Bên thuê mua không trả đủ tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Bên thuê mua tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua.

5. Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua.

6. Trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 175 của Luật Nhà ở;

7. Trường hợp khác quy định tại khoản 3 Điều này.