

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Bản tin Pháp lý | Tháng 4 năm 2024

Bản tin này cập nhật những điểm chính sau:

- ▶ Điều kiện đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại
- ▶ Xây dựng và quản lý nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ
- ▶ Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư
- ▶ Miễn tiền sử dụng đất trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
- ▶ Chủ đầu tư phải lập tài khoản kinh phí bảo trì riêng đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu
- ▶ Trọng tài thương mại trở thành cơ quan giải quyết tranh chấp về nhà ở
- ▶ Phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (Luật Nhà ở 2023), sẽ thay thế Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (Luật Nhà ở 2014).

Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, đã xây dựng hàng rào pháp lý giải quyết các bất cập phát sinh trên thị trường nhà ở. Trong Bản tin Pháp lý này, chúng tôi muốn nhấn mạnh những thay đổi đáng kể và tác động trọng yếu của Luật Nhà ở 2023 đối với thị trường nhà ở tại Việt Nam.

Xem thêm các Bản tin Thuế và Pháp lý khác của chúng tôi tại [đây](#).

1. Điều kiện đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Luật Nhà ở 2023 thay đổi một số điều kiện đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Dự án Nhà ở Thương mại) như sau:

- ▶ Phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và đáp ứng một số điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung
- ▶ Phải (i) được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (hoặc trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo pháp luật đầu tư); hoặc (ii) được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại theo quy định của Luật Đất đai

2. Xây dựng và quản lý nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ

Luật Nhà ở 2023 lần đầu tiên thiết lập khung pháp lý cho căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân, hay còn được gọi phổ biến là “chung cư mini”.

- ▶ Về điều kiện, Luật Nhà ở 2023 quy định cá nhân phải đáp ứng điều kiện của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với một trong các dự án sau:
 - ▶ Nhà ở có từ hai tầng trở lên, trong đó 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
 - ▶ Nhà ở có từ hai tầng trở lên có quy mô từ hai mươi căn hộ trở lên để cho thuê
- ▶ Về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, căn hộ trong hai dự án nêu trên sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật đất đai, và được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định tại Luật Nhà ở 2023 và pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- ▶ Về quản lý căn hộ, Luật Nhà ở 2023 đưa ra yêu cầu chung về tuân thủ các điều kiện, các quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đường giao thông, quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ.

3. Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư

Luật Nhà ở 2023 không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư, mà chỉ quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền, và phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền, thay vì căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng như quy định tại Luật Nhà ở 2014.

4. Miễn tiền sử dụng đất trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- ▶ Luật Nhà ở 2023 đưa ra cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như được miễn tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất (nếu có) trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- ▶ Đồng thời, chủ đầu tư không cần phải thực hiện thủ tục để xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Chủ đầu tư phải lập tài khoản kinh phí bảo trì riêng đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

- ▶ Luật Nhà ở 2023 yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thiết lập một tài khoản riêng để quản lý kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.
- ▶ Đồng thời, Luật Nhà ở 2023 cũng siết chặt việc quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì khi quy định rõ chủ đầu tư không được phép sử dụng kinh phí bảo trì cho bất kỳ mục đích nào khác cho đến khi đã bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư (Ban quản trị). Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì, Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì. Trong trường hợp chủ đầu tư vẫn không bàn giao kinh phí bảo trì thì UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị.

6. Trọng tài thương mại trở thành cơ quan giải quyết tranh chấp về nhà ở

Lần đầu tiên, Luật Nhà ở 2023 đưa trọng tài thương mại trở thành cơ quan giải quyết tranh chấp về nhà ở. Cụ thể, trọng tài thương mại được tham gia giải quyết 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, bên cạnh cơ quan Tòa án như hiện nay.

7. Phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

7.1. Mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung thêm đối tượng doanh nghiệp trong khu công nghiệp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Theo đó, doanh nghiệp này được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp thuê lại.

7.2. Bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

- ▶ Cụ thể, UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.
- ▶ Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư Dự án Nhà ở Thương mại phải (i) dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc (ii) bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi Dự án Nhà ở Thương mại tại đô thị đó hoặc (iii) đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

7.3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng

- ▶ Luật Nhà ở 2023 cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (Dự án Nhà ở Xã hội) được hạch toán riêng. Chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại vào giá thành nhà ở xã hội.
- ▶ Đồng thời, chủ đầu tư sẽ được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

7.4. Thay đổi nguyên tắc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội

- ▶ Theo Luật Nhà ở 2023, bên thuê mua/bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là năm (5) năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở.
- ▶ Tuy nhiên, một cách ngoại lệ, trong thời hạn năm (5) năm trên, bên mua/bên thuê mua vẫn được phép bán lại nhà ở xã hội cho (i) đơn vị quản lý nhà ở xã hội/chủ đầu tư Dự án Nhà ở Xã hội đó hoặc (ii) bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá trong hợp đồng mua/thuê mua trước đó.

Liên hệ

Văn phòng Hà Nội

Nguyễn Hoàng Anh Linh | Quản lý Cấp cao

Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
linh.hoang.anh.nguyen@vn.ey.com

Nguyễn Hồng Lê | Quản lý

Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
le.hong.nguyen@vn.ey.com

Khởi Doanh nghiệp Nhật Bản

Takaaki Nishikawa | Giám đốc

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
takaaki.nishikawa@vn.ey.com

Khởi Doanh nghiệp Hàn Quốc

Kyung Hoon Han | Giám đốc

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
kyung.hoon.han@vn.ey.com

Văn phòng Tp. Hồ Chí Minh

Michael Beckman | Giám đốc Điều hành

Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
michael.beckman@vn.ey.com

Nguyễn Ngọc Loan | Quản lý Cấp cao

Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
loan.ngoc.nguyen@vn.ey.com

Nguyễn Thị Thu Quỳnh | Quản lý

Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
quynh.thu.nguyen1@vn.ey.com

Khởi Doanh nghiệp Nhật Bản

Takahisa Onose | Phó Tổng Giám đốc

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
takahisa.onose@vn.ey.com

Khởi Doanh nghiệp Hàn Quốc

Phil Choi | Giám đốc

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
phil.choi@vn.ey.com

Khởi Doanh nghiệp nói tiếng Trung

Owen Tsao | Giám đốc

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
owen.tsao@vn.ey.com

EY | Xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn

Tôn chỉ hoạt động của EY là xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn, giúp tạo nên những giá trị bền lâu cho khách hàng, đội ngũ EY và xã hội, và tạo dựng sự tín nhiệm trên các thị trường vốn.

Đội ngũ chuyên gia đa ngành của EY tại hơn 150 quốc gia, được hỗ trợ bởi dữ liệu và công nghệ, mang đến sự tín nhiệm thông qua việc cung cấp các dịch vụ đảm bảo và giúp khách hàng tăng trưởng, chuyển đổi và điều hành hoạt động kinh doanh.

Khi cung cấp các dịch vụ đảm bảo, tư vấn, pháp lý, chiến lược, thuế và giao dịch tài chính, đội ngũ chuyên gia EY luôn trăn trở về các câu hỏi sống còn để tìm những câu trả lời mới cho nhiều vấn đề phức tạp mà thế giới hiện nay đang đối mặt.

EY là một tổ chức toàn cầu bao gồm các thành viên của Ernst & Young Global Limited, hoặc một hay nhiều thành viên của tổ chức toàn cầu này, trong đó mỗi thành viên là một pháp nhân riêng biệt. Ernst & Young Global Limited là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Vương Quốc Anh và không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Thông tin về cách EY thu thập và sử dụng dữ liệu cá nhân cùng mô tả về các quyền của cá nhân theo luật bảo vệ dữ liệu có thể được tìm thấy tại ey.com/privacy. Các công ty thành viên EY không cung cấp dịch vụ pháp lý nếu không được luật pháp nước sở tại cho phép. Để biết thêm thông tin về tổ chức của chúng tôi, vui lòng truy cập ey.com.

© Bản quyền thuộc về Công ty Luật TNHH EY Việt Nam năm 2024.

Tất cả các quyền được bảo lưu.

APAC No. 16150401

ED None

Ấn phẩm này chỉ chứa những nội dung mang tính thông tin chung, không nhằm đưa ra những hướng dẫn và tư vấn cụ thể về kế toán, thuế, pháp lý hay những tư vấn chuyên môn khác. Độc giả cần tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn đối với bất kỳ vấn đề cụ thể nào.

ey.com/vi_vn