

BẢN TIN PHÁP LÝ (20.12.2023)

Trong bản tin lần này, chúng tôi xin lưu ý khách hàng các nội dung sau:

- **05 điểm mới về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở sửa đổi 2023**
- **7 điểm mới về Luật nhà ở mới năm 2023**

1. 05 điểm mới về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở sửa đổi 2023

Đầu tiên, quy định yêu cầu bố trí đất nhà ở xã hội trong dự án thương mại trước đây chỉ được quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP nay đã được quy định tại Luật Nhà ở sửa đổi 2023, cụ thể là Ủy ban nhân dân 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải 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 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc 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.

Thứ hai, về quy định ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thì theo Luật Nhà ở sửa đổi năm 2023, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án. Ngoài ra chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Thứ ba, quy định về biên lợi nhuận cho chủ đầu tư trước đây chỉ được quy định trong Nghị định 100/2015/NĐ-CP mà không quy định trong Luật Nhà ở nay đã trở thành điểm mới của Luật Nhà ở sửa đổi 2023. Theo đó, chủ đầu tư 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, 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 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.

Ngoài ra, Luật Nhà ở sửa đổi 2023 đã mở rộng đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, cụ thể là học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

Cuối cùng, có sự thay đổi về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội giữa bên mua và bên bán. Trước đây, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 5 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở, theo đó, trong trường hợp bên thuê mua có nhu cầu bán nhà ở 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. Nay bên mua, thuê mua chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. 7 điểm mới về Luật nhà ở mới năm 2023

Người mua chung cư mini đủ điều kiện được cấp sổ hồng

Trường hợp cá nhân muốn xây chung cư mini (nhà ở từ 2 tầng trở lên, tại mỗi tầng có các căn hộ, hoặc từ 2 tầng và quy mô 20 căn hộ trở lên) để bán, cho thuê sẽ phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Căn hộ quy định trong hai trường hợp này được cấp giấy chứng nhận (sổ hồng) sẽ được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Không giới hạn thời hạn sở hữu căn hộ chung cư

Theo Luật Nhà ở mới 2023, sẽ không có giới hạn thời gian sử dụng chung cư. Cụ thể, không có quy định về thời hạn sở hữu chung cư trong một thời gian nhất định mà chỉ quy định rằng thời hạn sử dụng căn hộ đáp ứng đúng tâm tư nguyện vọng và nhu cầu của các chủ sở hữu nhà chung cư.

Quy định Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật giữa Luật Nhà ở và Luật Đất đai, Luật Nhà ở mới quy định trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và 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 theo quy định của Luật Đất đai.

Miễn tiền sử dụng đất cải tạo, xây dựng mới lại chung cư cũ

Luật Nhà ở mới quy định cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư với nhiều cơ chế ưu đãi như được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Quy định Tổng Liên đoàn là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Luật nhà ở mới quy định Tổng Liên đoàn là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động thuê. Nguồn vốn thực hiện dự án là nguồn tài chính công đoàn. Việc quản lý và triển khai thực hiện dự án đầu tư sẽ do đơn vị quản lý dự án trực thuộc Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Luật nhà ở mới bỏ điều kiện cư trú với người mua nhà ở xã hội

Đồng thời, Luật Nhà ở mới đã bỏ đi điều kiện cư trú đối với người mua nhà ở xã hội, giao cho Chính phủ quy định điều kiện về thu nhập đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội, hoặc quy định đối tượng thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập.

Giải quyết quỹ bảo trì nhà chung cư

Cuối cùng, Luật nhà ở mới quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm lập tài khoản riêng để quản lý kinh phí bảo trì và không được sử dụng kinh phí bảo trì vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ban quản trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.

Chúng tôi hi vọng rằng Điểm tin pháp luật này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Tuyên bố miễn trách: Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà IMM
99-101 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Tầng 10, số 5 đường Điện Biên Phủ,
Phường Điện Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683

Email: info@apolatlegal.com

Website: www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986

Email: info@apolatlegal.com

Website: www.apolatlegal.com

Scan QR code:

