



MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI LÚẬT NHÀ Ở NĂM 2023

Cơ quan: Sở Xây dựng Tây Ninh
Phòng Quản lý nhà và VLXD



2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Điều 5

(Không có quy định định hướng chủ yếu phát triển nhà chung cư)

Yêu cầu chung về phát triển nhà ở

4. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố **thuộc đô thị loại đặc biệt** thì **chủ yếu phát triển nhà chung cư**

Trong bối cảnh quỹ đất hạn hẹp nhưng phải đáp ứng sự gia tăng dân số, Nhà nước **đã định hướng trong luật** là tại các đô thị đặc biệt thì **ưu tiên phát triển loại hình nhà chung cư**

Điều 13

Sử dụng thuật ngữ “*nhà ở thuộc sở hữu nhà nước*”

Điều 13. Nhà ở thuộc tài sản công

1. Nhà ở thuộc tài sản công bao gồm:

a) **Nhà ở công vụ** bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) **Nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư** xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở nhưng chưa bố trí tái định cư;

c) **Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân** do Nhà nước đầu tư xây dựng...

Thống nhất chỉ dùng một thuật ngữ “***nhà ở thuộc tài sản công***”

Đồng bộ với hình thức sở hữu theo Hiến pháp 2013 và Bộ luật dân sự 2015.

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Điều 34

(Không có quy định)

Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Các giai đoạn của dự án ĐTXD nhà ở bao gồm giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Bổ sung quy định cụ thể các giai đoạn khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở
=> minh bạch thị trường BĐS

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê

(không có quy định về đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng có nhiều căn hộ để bán, cho thuê, mua của cá nhân)

1. Cá nhân có QSDĐ 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 CĐT** 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:

- a) 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;
- b) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

Bổ sung cụ thể các quy định liên quan đến chung cư mini; bảo vệ quyền lợi của người thuê, cư ngụ tại đây

Điều 54
=> 57

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê

**Điều 54
=> 57**

(không có quy định về đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng có nhiều căn hộ để bán, cho thuê, mua của cá nhân)

2. Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này **được cấp GCN** theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê

3. Cá nhân có QSDĐ 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:

- 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;
- b) Đáp ứng yêu cầu về PCCC ...;
- c) Đáp ứng điều kiện theo quy định của UBND cấp tỉnh về đường giao thông...

Bổ sung cụ thể các quy định liên quan đến chung cư mini; bảo vệ quyền lợi của người thuê, ở tại đây

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Về tham mưu Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư

1. Đối với các chủ sở hữu nhà chung cư **đã lựa chọn** được nhà đầu tư thực hiện dự án **thông qua Hội nghị nhà chung cư (khoản 2 Điều 67)** → Được thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận NĐT theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 69 của Luật này mà **không phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư**.
2. Đối với các chủ sở hữu nhà chung cư **không lựa chọn** được nhà đầu tư → Cơ quan **QLNỞ cấp tỉnh** tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật này.
3. Đối với trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công (Điểm a khoản 2 Điều 62); Nhà chung cư hư hỏng do thiên tai, địch họa (điểm b khoản 2 Điều 59) **HĐND cấp tỉnh** quyết định sử dụng vốn ngân sách địa phương thực hiện theo quy định pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.

(*không có quy định chi tiết tại Luật Nhà ở 2014*)

Điều 58
=> 75

1. Không phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

2. HĐND cấp tỉnh quyết định sử dụng vốn ngân sách địa phương thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (*đối với trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công và Nhà chung cư hư hỏng do thiên tai, địch họa*)

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (**Điểm a, b khoản 1 Điều 63**)

a) 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, (...)

CĐT **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;

b) Được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. CĐT dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư **không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** khi bán căn hộ thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại trên diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu sau khi đã bố trí tái định cư. Đối với phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm này và điểm a khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện NVTC theo quy định của pháp luật về đất đai;

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**.

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.

Đối với **phần diện tích được kinh doanh** ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(*không có quy định chi tiết tại Luật Nhà ở 2014*)

Điều 58
=> 75

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Ưu đãi CĐT dự án NOXH

- **Chỉ có** quy định NĐT thực hiện dự án NOXH được miễn tiền sử dụng đất
(không có quy định miễn thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất);

2. a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; 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, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này.

- **Không có** quy định cụ thể về biên lợi nhuận cho dự án NOXH, *(chỉ được hướng dẫn chi tiết trong Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ)*

c) 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;

Việc nêu rõ trong Luật rằng **không cần thủ tục xác định TSDĐ**, sẽ giúp rút ngắn thủ tục hành chính đối với các chủ đầu tư dự án NOXH

Bổ sung cụ thể định mức lợi nhuận cho chủ đầu tư **trong luật**

Điều 85

2014

2023

Điểm mới, nổi bật

Thế chấp dự án, Nhà ở HTTTL

Điều 147. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. CĐT dự án xây dựng nhà ở được thế chấp **dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án** tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó;

Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. CĐT dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ **dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án** tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở **phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.**

- **Luật Nhà ở 2014:** Chỉ quy định thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án
Không có quy định phải bao gồm cả QSDĐ

- **Luật Nhà ở 2023:** Quy định thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án
phải bao gồm thế chấp cả QSDĐ

Điều 183