



## **LUẬT NHÀ Ở 2023**

**TẠO CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT NHIỀU VƯỚNG MẮC TRONG  
QUẢN LÝ NHÀ Ở, ĐẶC BIỆT LÀ NHÀ CHUNG CƯ TẠI VIỆT NAM**

Nhà ở là nhu cầu cơ bản, tối thiểu của con người. Tại Việt Nam, xuất phát từ truyền thống “An cư - Lạc nghiệp” và quan điểm coi trọng vấn đề “Làm nhà” nên Hiến pháp 2013 đã xác định rõ ràng Nhà nước phải có chính sách tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở. Triển khai Hiến pháp 2013, Luật Nhà ở 2014 đã điều chỉnh và quy định hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở; qua đó tạo lập khuôn khổ pháp luật và chính sách phát triển nhà ở để trao cơ hội sở hữu nhà ở cho nhiều hộ gia đình và cải thiện nhà ở, đảm bảo an sinh xã hội.

Trước những chuyển biến to lớn của đời sống kinh tế-xã hội, cùng với những vướng mắc, bất cập từ thực trạng nhà ở ngày càng đáng quan ngại (như nhu cầu sở hữu nhà ở giá thấp thì rất lớn nhưng nguồn cung nhà ở thì lại chủ yếu là phân khúc nhà ở cao cấp; nhiều nhà chung cư đã xuống cấp nhưng chưa có cơ chế, chính sách để cải tạo, xây mới; việc tạo chỗ ở cho người dân bị thu hồi chỗ ở để thực hiện việc giải phóng mặt bằng chưa đạt được sự đồng thuận cao, v.v.) cùng sự thay đổi trong quy định tại nhiều luật chuyên ngành có liên quan, nhu cầu điều chỉnh Luật Nhà ở 2014 để giải quyết những vấn đề đang tồn đọng, vướng mắc và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trở nên cấp thiết.

Sau một thời gian nghiên cứu, soạn thảo, tiếp thu ý kiến và hoàn thiện, ngày 27/11/2023, Quốc hội đã chính thức thông qua **Luật Nhà ở 2023** trên tinh thần tiếp tục bám sát Hiến pháp 2013 là Nhà nước tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở.

Qua chuyên đề này, ATA Legal Services sẽ tổng hợp những điểm mới trọng yếu của Luật Nhà ở 2023 trên cơ sở so sánh với các quy định tại Luật Nhà ở 2014, đồng thời đưa ra đánh giá về tác động, sự tiến bộ và hạn chế của những quy định này đối với cộng đồng doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân.

## I. NHỮNG VẤN ĐỀ TỔNG QUAN CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023

Những vấn đề chung được Luật Nhà ở 2023 điều chỉnh, quy định trên cơ sở thực tiễn sự phát triển thị trường nhà ở tại Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan khác; cụ thể như sau:

### 1.1. Sửa đổi, bổ sung các khái niệm cơ bản

#### 1.1.1. Chính thức công nhận hình thức nhà ở có chức năng hỗn hợp (mục đích để ở kết hợp kinh doanh thương mại hoặc mục đích khác)

Trong vài năm gần đây, tại Việt Nam xuất hiện nhiều mô hình bất động sản mới như: Condotel (nhà ở kết hợp hoạt động kinh doanh phục vụ du lịch tương tự một phòng khách sạn thông thường), Officetel (nhà ở kết hợp văn phòng làm việc để cho thuê) hoặc Shophouse (nhà ở kết hợp với mặt bằng cho thuê để kinh doanh); tuy vậy, các loại hình bất động sản trên không được Luật Nhà ở 2014 định danh hoặc công nhận do Luật Nhà ở 2014 quy định nhà ở chỉ có mục đích duy nhất để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Luật Nhà ở 2023 chính thức công nhận sự tồn tại và tính hợp pháp của các loại hình bất động sản trên với tên gọi nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp (mục đích hỗn hợp có thể bao gồm du lịch, kinh doanh thương mại hoặc mục đích khác); nhằm hạn chế tình trạng trục lợi hoặc biến tướng từ quy định này, Luật Nhà ở 2023 quy định rõ các mục đích khác được kết hợp với mục đích để ở phải được thể hiện trong chủ trương đầu tư dự án đã được quyết định hoặc chấp thuận.

Dưới góc độ pháp luật về đất đai, nhà ở với mục đích để ở phải được xây dựng trên đất ở; tương tự đó, nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp cũng cần phải được xây

dựng trên đất có mục đích sử dụng hỗn hợp tương ứng; trong khi đó, Luật Đất đai 2013 chưa có quy định về mục đích sử dụng đất hỗn hợp (để ở kết hợp mục đích khác). Vấn đề trên sẽ cần được giải quyết tại Luật Đất đai 2013 sửa đổi; tại thời điểm soạn thảo chuyên đề này, Dự thảo Luật Đất đai 2013 sửa đổi chưa được thông qua nên ATA sẽ phân tích, đánh giá sâu hơn vấn đề trên tại chuyên đề Luật Đất đai 2013 sửa đổi.

Dưới góc độ tích cực, quy định của Luật Nhà ở 2023 sẽ góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển theo hướng có nhiều sản phẩm mới hơn, phục vụ được nhiều nhu cầu, nhiều mục đích hơn và gia tăng cơ hội sở hữu nhà ở với nhiều người hơn.

#### 1.1.2. Thúc đẩy cơ hội có chỗ ở ổn định cho công nhân trong khu công nghiệp

Công nhân tại các khu công nghiệp là lực lượng lao động quan trọng và có nhiều đóng góp cho doanh nghiệp; tuy nhiên, những nhu cầu tối thiểu về chỗ ở của công nhân trong thời gian qua chưa được đảm bảo tốt nhất. Vì vậy, Luật Nhà ở 2023 bổ sung các quy định áp dụng riêng đối với công nhân tại các khu công nghiệp là **Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**. Theo đó, các nhà lưu trú này sẽ được xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp và công nhân có thể thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó. Các doanh nghiệp có thể là chủ đầu tư dự án Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp hoặc thuê lại nhà lưu trú để công nhân có thể ở. Luật Nhà ở 2023 quy định nhiều chính sách ưu đãi trong việc đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (các ưu đãi

cụ thể sẽ được ATA trình bày trong các nội dung sau của chuyên đề này); qua đó các quy định này được kỳ vọng hỗ trợ công nhân đảm bảo được chỗ ở, yên tâm lao động sản xuất.

### ***1.1.3. Điều chỉnh khái niệm Thuê mua nhà ở: bãi bỏ giới hạn giá trị thuê mua nhà ở tối thiểu mà người thuê mua nhà ở phải trả trước***

Luật Nhà ở 2014 yêu cầu người thuê mua nhà ở phải trả trước tối thiểu 20% giá trị nhà ở thuê mua, quy định này vô hình chung đã hạn chế khả năng tiếp cận nhà ở thuê mua của một bộ phận cá nhân có thu nhập từ thấp đến trung bình. Luật Nhà ở 2023 bãi bỏ giới hạn tối thiểu trên và quy định theo hướng mở hơn là cho phép người cho thuê mua và người thuê mua được thỏa thuận về một tỷ lệ phần trăm giá trị thuê mua trả trước nhất định mà không bị ràng buộc bởi giá trị tối thiểu phải trả trước. Để quy định này thực sự phát huy được vai trò tạo điều kiện cho người thu nhập thấp tiếp cận được nhà ở thuê mua, thì cần có sự thỏa thuận và thiện chí giữa người cho thuê mua và người thuê mua; đồng thời cần có chính sách phù hợp để khuyến khích người cho thuê mua chỉ thu ở mức giới hạn giá trị thuê mua trả trước.

## **1.2. Các hành vi bị nghiêm cấm**

Nhằm bảo đảm tốt hơn quyền của người mua nhà ở, quyền được có chỗ ở hợp pháp của người dân trước những biến động của thị trường bất động sản thời gian gần đây, Luật Nhà ở 2023 bổ sung những hành vi sau đây bị nghiêm cấm:

(i) Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị;

- (ii) Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở, xây dựng cải tạo nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;
- (iii) Ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện; sử dụng vốn huy động sai mục đích;
- (iv) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành không đúng quy định pháp luật về nhà ở;
- (v) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- (vi) 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.

Những hành vi nêu trên là những hành vi phát sinh trên thực tiễn và đã có nhiều những tác động tiêu cực, ảnh hưởng xấu đến quyền lợi của người mua nhà, của cộng đồng, xã hội; một số hành vi đã được quy định trong các văn bản pháp luật khác có liên quan. Luật Nhà ở 2023 đã luật hóa các hành vi nêu trên và xác định là các hành vi bị nghiêm cấm.

## **1.3. Các quy định chung về quyền sở hữu nhà ở**

### ***1.3.1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam***

Luật Nhà ở 2023 quy định các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm:

- (i) Tổ chức, cá nhân trong nước;
- (ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- (iii) Tổ chức, cá nhân nước ngoài gồm:  
(+) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư

nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam; (+) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam; (+) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

So với Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 đã bãi bỏ đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam là Hộ gia đình. Theo tìm hiểu, dự thảo Luật Đất đai 2013 sửa đổi sẽ bỏ quy định về quyền sử dụng đất của hộ gia đình; dẫn đến hệ quả là việc quy định quyền sở hữu nhà ở của hộ gia đình sẽ không còn phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2013 sửa đổi, sẽ được thông qua trong thời gian tới. Hơn nữa, hộ gia đình tại Việt Nam từ trước đến nay được xác định trên cơ sở Sổ hộ khẩu; trong khi đó Sổ hộ khẩu cũng chính thức hết giá trị sử dụng từ ngày 01/01/2023 theo quy định tại Luật Cư trú 2020 nên quy định đối tượng Hộ gia đình cũng không phù hợp với các quy định của Luật Cư trú 2020. Việc thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản là nhà ở của nhóm người có quan hệ huyết thống, hôn nhân sẽ được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật hôn nhân và gia đình và các luật khác tương ứng.

### ***1.3.2. Sửa đổi điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài***

Luật Nhà ở 2014 chỉ cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở hoặc quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở. Trong khi đó Luật Nhà ở 2023 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam sẽ

được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này nhằm tạo sự thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai hiện hành, đảm bảo người Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn được hưởng các quyền và nghĩa vụ như đối với công dân trong nước.

### ***1.3.3. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài***

#### ***(i) Bổ sung hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam***

Theo quy định tại Luật Nhà ở 2014, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam hoặc thông qua mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

Luật Nhà ở 2023 bổ sung thêm hình thức tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đã sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

#### ***(ii) Cá nhân nước ngoài được gia hạn sở hữu nhà ở một lần***

Cũng như quy định trước đây, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở trong thời hạn không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận (thời hạn sở hữu nhà ở được ghi rõ trong Giấy chứng nhận). Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2023 quy định rõ cho phép gia hạn sở hữu nhà ở một lần với thời hạn không quá 50 năm.

Như vậy, các quy định của Luật Nhà ở 2023 hướng đến việc thu hút người nước

ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, giúp tăng tính hấp dẫn của thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

#### ***1.3.4. Sửa đổi quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở***

Luật Nhà ở 2023 bổ sung thêm quy định về trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đây là căn cứ quan trọng để xác định quyền, nghĩa vụ và tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp tài sản là nhà ở.

#### **1.4. Quy định cụ thể việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo hình thức phân lô bán nền**

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền đã được Luật kinh doanh bất động sản 2014 đề cập nhưng chưa có các quy định chi tiết, cụ thể nên dẫn đến việc thực hiện trên thực tiễn phát sinh nhiều vướng mắc. Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã quy định cụ thể chi tiết hơn vấn đề này và sẽ được ATA cung cấp đến Quý Khách hàng tại chuyên đề về Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Luật Nhà ở 2023 lần đầu

tiên quy định các vấn đề liên quan đến việc phân lô bán nền; tuy nhiên, với tính chất một luật chuyên ngành về nhà ở nên Luật Nhà ở 2023 chỉ quy định một số khía cạnh có liên quan của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở gồm:

- (i) Không thực hiện “phân lô bán nền” tại khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III;
- (ii) Phải xác định rõ khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở trong nội dung phê duyệt dự án đầu tư;
- (iii) Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- (iv) Không thuộc các trường hợp không được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền;
- (v) Phải tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản.

## II. NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung là một trong những vấn đề trọng tâm của Luật Nhà ở 2023; những quy định của Luật Nhà ở 2023 thể hiện tư duy đổi mới, quan điểm phát triển theo xu hướng hiện đại hơn và thậm chí là định hướng sự phát triển của đất nước trong tương lai xa hơn. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cũng là vấn đề được nhiều doanh nghiệp bất động sản hiện nay quan tâm.

### 2.1. Định hướng ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Luật Nhà ở 2023 quy định rõ ràng:

- (i) Đối với *Khu vực đô thị* thì việc *phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án*, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- (ii) Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.
- (iii) 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.

Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư có ưu điểm là đảm bảo đồng bộ về quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường; trong khi đó, phát triển nhà chung cư là một xu hướng tất yếu của các đô thị hiện đại trên thế giới để đảm bảo chỗ ở cho người dân. Tập trung phát triển nhà ở theo dự án là một quy định hoặc cũng có thể nói là một chính sách, cơ chế hoàn toàn mới của Luật Nhà ở 2023. Về phía các doanh nghiệp phát triển bất động sản, quy định mới cũng chính là cơ hội để các doanh nghiệp

bất động sản phát triển các dự án đầu tư để đáp ứng nhu cầu nhà chung cư hoặc nhà ở trong dự án có thể sẽ tăng cao trong thời gian tới.

Bên cạnh việc tập trung phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Luật Nhà ở 2023 cũng xác định rõ, mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở là để phát triển nhà ở phục vụ nhu cầu ở của người dân và hạn chế tối đa việc phân lô bán nền. Theo đó, Luật Nhà ở 2023 quy định rõ tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (những khu vực đô thị tập trung đông dân cư, nhu cầu về nhà ở cao), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê (không được phân lô bán nền); đối với các khu vực còn lại (những khu vực ít dân cư hơn), UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở. Ngoài ra, Luật Nhà ở 2023 cũng quy định không được phép tiến hành phân lô bán nền tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

### 2.2. Quy định rõ về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Yêu cầu về sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được Luật Nhà ở 2014 quy định; tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định một số nội dung cơ bản của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; các nội dung cụ thể của chương trình,

kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Trên thực tiễn, do chưa có sự thống nhất giữa các quy định từ Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP đã dẫn đến việc thị trường bất động sản phát triển “không theo quy hoạch” và có sự phát triển không tương xứng với điều kiện kinh tế-xã hội (thị trường bất động sản chiếm phần lớn là các sản phẩm trung đến cao cấp trong khi nhu cầu lớn lại là bất động sản bình dân). Để khắc phục hạn chế trên, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung các vấn đề liên quan đến Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, và luật hóa, bổ sung các quy định của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. Theo đó:

- (i) Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội của đất nước; trong đó, Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. *Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia phải xác định mục tiêu cụ thể là phát triển diện tích nhà ở; nâng cao chất lượng nhà ở; phát triển nhà ở cho mọi thành phần đối tượng trong xã hội như: nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở, nhà ở của cá nhân....*
- (ii) Luật Nhà ở 2014 quy định căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP chỉ xác định các nội dung cần thiết và trình tự ban hành chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. Trong khi đó, Luật Nhà ở 2023 bổ sung, làm rõ quy định về căn cứ xây dựng chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở là phải dựa trên kết quả thực hiện chương trình và kế

hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở, nhu cầu về nhà ở trong từng giai đoạn. Luật Nhà ở 2023 cũng xác định rõ kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm (thay vì 05 năm hoặc 10 năm hoặc dài hơn) và kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm (thay vì 05 năm hoặc hàng năm). Các quy định trên sẽ góp phần giúp thị trường bất động sản phát triển theo định hướng phù hợp với điều kiện kinh tế của đất nước, ngăn ngừa và hạn chế tình trạng phát triển “nóng” của các loại bất động sản (nhất là các bất động sản cao cấp) mà không phù hợp với nhu cầu thực tế của đại bộ phận người dân.

- (iii) Luật Nhà ở 2023 cũng tạo cơ chế cho phép điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh khi có căn cứ phù hợp để các địa phương có cơ sở chủ động thực hiện.

### **2.3. Định hướng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng**

Trên cơ sở các quy định có liên quan, Luật Nhà ở 2023 quy định cụ thể diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng cơ sở giáo dục đại học, quy hoạch xây dựng khác. Đồng thời, dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đảm bảo một số yêu cầu sau:

- (i) Được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- (ii) Dự án đầu tư tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.



- (iii) Dự án đầu tư 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 theo quy định.
- (iv) Dự án đầu tư nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

Theo đó, các quy định trên của Luật Nhà ở 2023 hướng đến việc phát triển các dự án nhà ở thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật; qua đó nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và đây cũng là xu thế phát triển nhà ở trên thế giới.

## **2.4. Quản lý chặt chẽ các dự án phát triển nhà ở**

Luật Nhà ở 2023 điều chỉnh theo hướng quy định rõ những trường hợp sau đây phải phát triển nhà ở theo dự án gồm:

- (i) Phát triển nhà ở thương mại;
- (ii) Phát triển nhà ở xã hội; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;
- (iii) Phát triển nhà ở công vụ;
- (iv) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;
- (v) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- (vi) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp.

Với định hướng tập trung phát triển nhà ở theo dự án đầu tư, thì vai trò của chủ trương đầu tư trở lên quan trọng hơn; do chủ trương đầu tư là văn bản thể hiện rõ ràng nhất các nội dung của dự án đầu tư và là cơ sở quan trọng, thiết yếu để triển khai các bước tiếp theo của quy trình đầu tư dự án. Luật Nhà ở 2023 bổ sung quy

định cụ thể liên quan đến chủ trương đầu tư dự án nhà ở như sau:

### **2.4.1. Các trường hợp phải được quyết định chủ trương đầu tư**

Luật Nhà ở 2014 quy định việc đề nghị quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở được thực hiện đối với các dự án đầu tư xây dựng mới; bên cạnh việc kế thừa các quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Luật Nhà ở 2023 quy định và giải thích theo hướng mở rộng phạm vi trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở gồm:

- (i) Đối với nhà ở công vụ: phải quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;
- (ii) Đối với nhà chung cư: phải quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- (iii) Đối với nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp: phải được chấp thuận chủ trương đầu tư từ Ban quản lý khu công nghiệp.

### **2.4.2. Các nội dung cần thiết phải được thể hiện trong nội dung của chủ trương đầu tư được Luật Nhà ở 2023 quy định gồm:**

- (i) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư;

Đối với dự án nhà ở thương mại: quy định quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án;

- (ii) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp: phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ hoặc mục đích khác; việc phân chia hoặc không

phân chia riêng biệt các khu chức năng khác nhau;

Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình: phải xác định rõ trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án (bao gồm nội dung về việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật hoặc hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành đối với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, v.v.);

- (iii) Đối với dự án có đề nghị cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở thì phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.

Với các quy định cụ thể nêu trên, trong thời gian tới, quá trình thẩm định và phê duyệt các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sẽ được thực hiện chặt chẽ hơn, qua đó, chất lượng các dự án đầu tư có thể sẽ được nâng cao hơn.

#### ***2.4.3. Phải điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thay đổi bất kỳ nội dung nào tại văn bản chấp thuận trước đó***

Trước đây, Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đầu tư 2020 điều chỉnh theo hướng cho phép chủ đầu tư dự án chỉ phải tiến hành điều chỉnh chủ trương đầu tư trong một số trường hợp. Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2023 yêu cầu chủ đầu tư phải tiến hành điều chỉnh chủ trương đầu tư khi có thay đổi bất kỳ nội dung nào đã được ghi nhận tại Quyết định chấp thuận trước đó.

Quy định này hướng đến việc quản lý chặt chẽ hơn việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo chủ trương đầu tư được phê duyệt, nhưng cũng có thể là một “rào cản” đối với các chủ đầu tư do thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư thường kéo dài và rất phức tạp.

#### ***2.5. Yêu cầu, điều kiện đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở***

Luật Nhà ở 2023 quy định bổ sung cụ thể hai nhóm đối tượng được phép làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là tổ chức xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn công đoàn và tổ chức xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức và các nguồn vốn tương đương. Như vậy, Luật Nhà ở 2023 hướng đến việc mở rộng và huy động nhiều nguồn vốn khác nhau cho mục đích phát triển nhà ở, bao gồm cả nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; với nguồn vốn được huy động rộng hơn và hướng đến mục đích xã hội nhiều hơn, các quy định của Luật Nhà ở 2023 sẽ là tiền đề, cơ sở để tạo ra nhiều sản phẩm nhà ở với giá cả phải chăng hơn, phù hợp với điều kiện của nhiều gia đình, cá nhân hơn và cơ hội sở hữu nhà ở sẽ bình đẳng hơn cho mọi người dân.

Kế thừa các quy định của Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 quy định chủ đầu tư các dự án nhà ở phải đáp ứng ba điều kiện sau đây:

- (i) 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;
- (ii) 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;

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

Theo đó, Luật Nhà ở 2023 tiếp tục quy định một trong các điều kiện để làm chủ đầu tư dự án nhà ở là chủ đầu tư phải có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở; tuy nhiên, các vấn đề cụ thể về đất đai để triển khai dự án nhà ở được viện dẫn đến các quy định của Luật Đất đai 2013 sửa đổi. Tại thời điểm này, Luật Đất đai 2013 sửa đổi chưa được ban hành, vì vậy, ATA sẽ đề cập đến nội dung này trong chuyên đề về Luật Đất đai 2013 sửa đổi.

Luật Nhà ở 2023 quy định rõ cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định và nếu tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở mà (+) 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 hoặc (+) nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở. ATA cũng nói thêm rằng, đối với trường hợp này, các căn hộ trên được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định. Liên quan đến vấn đề tính hợp pháp và xu hướng điều chỉnh của pháp luật đối với việc phát triển của các căn hộ dạng này, ATA đã từng nghiên cứu và biên soạn trong chuyên đề “Chung cư mini – có nên dẹp bỏ” phát hành vào tháng 9/2023 – thời điểm rộ lên những ý kiến, những lập luận cho rằng “chung cư mini” là trái quy định pháp luật và cần phải được dẹp bỏ. Có thể thấy rằng, những phân tích và đề xuất của ATA đã phần nào được làm rõ và khẳng định tại Luật Nhà ở 2023. Theo đó, theo đánh giá của chúng tôi, Luật Nhà ở 2023 thực sự hướng đến việc tạo ra nhiều cơ hội sở hữu nhà ở với nhiều hình thức đa dạng hơn cho mọi người dân.

### III. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Trong phạm vi chuyên đề này, ATA sẽ tập trung phân tích những quy định mới về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được nhiều doanh nghiệp, cá nhân quan tâm; trong đó có các dự án về nhà ở thương mại.

#### 3.1. Quy định chặt chẽ hơn về điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

Luật Nhà ở 2023 yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp và phải thuộc trường hợp được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Các điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo Luật Nhà ở 2023 chặt chẽ hơn so với Luật Nhà ở 2014, cụ thể, chủ đầu tư phải có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định để đảm bảo quyền lợi tốt hơn cho người mua nhà ở thương mại cũng như việc triển khai thực hiện dự án trên thực tế đạt hiệu quả cao.

#### 3.2. Quy định chặt chẽ hơn trách nhiệm của chủ đầu tư

Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP đã quy định chi tiết về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung thêm một số trách nhiệm của chủ đầu tư trên cơ sở tiếp thu, kế thừa các quy định của pháp luật chuyên ngành như đất đai, kinh doanh bất động sản cũng như yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải tự mình và tự chịu trách nhiệm với mọi giao dịch liên quan đến nhà ở hoặc quyền sử dụng đất trong dự án:

- (i) Trường hợp thuộc diện tích được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định thì chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về nhà ở xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng.
- (ii) Không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

## IV. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Các dự án đầu tư ngày càng được triển khai nhiều trên cả nước, dẫn đến nhu cầu bố trí tái định cư cho người dân bị mất chỗ ở ngày càng trở lên quan trọng; cùng với đó, việc bố trí tái định cư không phù hợp luôn là một trong những nguyên nhân hàng đầu khiến việc bồi thường giải phóng mặt bằng bị chậm tiến độ. Để khắc phục tình trạng trên, Luật Nhà ở 2023 đã quy định những nội dung đáng chú ý như sau:

### 4.1. Bổ sung hình thức và nguyên tắc chặt chẽ khi bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

Luật Nhà ở 2023 ghi nhận 3 hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư gồm:

- (i) Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;
- (ii) Bố trí nhà ở cho người tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; và
- (iii) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Để đảm bảo việc phục vụ tái định cư đạt được mục tiêu là nhanh chóng ổn định đời sống nhân dân, Luật Nhà ở 2023 bổ sung, quy định rõ ràng hơn các nguyên tắc sau khi phát triển nhà ở phục vụ tái định cư so với Luật Nhà ở 2014:

- (i) Nhà ở phục vụ tái định cư phải đảm bảo có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nhà ở bị thu hồi, giải tỏa;

- (ii) Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, và người dân có nhu cầu tái định cư tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì Nhà nước bố trí nhà ở phục vụ tái định cư cho người có nhà ở tại khu vực đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt theo hình thức đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại, bố trí cho mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở (thay vì bố trí tại các khu vực khác như quy định tại Luật Nhà ở 2014).

Như vậy, Luật Nhà ở 2023 đã điều chỉnh theo hướng đưa ra nguyên tắc bảo đảm chất lượng, điều kiện của nhà ở tái định cư và xem xét, giải quyết nhu cầu tái định cư của người dân tại khu vực đô thị của các thành phố lớn (vốn là những khu vực đông đúc dân cư, thuận tiện giao thông, hạ tầng kỹ thuật và thương mại, giáo dục).

### 4.2. Bổ sung đối tượng được làm Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư

So với Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 bổ sung hai đối tượng được phép là chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư gồm cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

## V. CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Vấn đề cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là một trong những vấn đề mới được đưa thành một chương riêng trong Luật Nhà ở 2023; mặc dù là một chương mới nhưng đây là một trong những nội dung trọng tâm của Luật Nhà ở 2023. Luật Nhà ở 2014 không có quy định cụ thể đối với trường hợp cải tạo nhà chung cư mà chỉ có quy định đối với trường hợp cải tạo nhà ở nói chung; trong khi đó, nhu cầu cải tạo nhà chung cư đã cũ, xuống cấp tại đô thị lớn như thành phố Hà Nội ngày càng trở nên cấp thiết. Theo đó, Luật Nhà ở 2023 đã đưa ra khuôn khổ pháp lý cho các hoạt động cải tạo nhà chung cư.

### 5.1. Làm rõ quy định về thời hạn sử dụng của nhà chung cư

Tương tự như Luật nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 quy định 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 nhưng được làm rõ về thời điểm bắt đầu tính thời hạn sử dụng nhà chung cư là từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định.

Luật Nhà ở 2023 cũng quy định rõ khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không đảm bảo an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình. Trước đó, Luật 2014 xác định trách nhiệm kiểm định, đánh giá chất lượng chung cư thuộc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh cho thấy vai trò, tính quan trọng, cấp thiết của vấn đề này và với sự chỉ đạo của UBND cấp tỉnh cũng sẽ có sự tham gia, vào cuộc của

hiều cơ quan, ban ngành giúp công tác đánh giá đạt hiệu quả và chính xác hơn.

### 5.2. Nguyên tắc sau cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- (i) Phải thực hiện theo dự án gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- (ii) Người tái định cư có quyền sở hữu đối với nhà ở tái định cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời;
- (iii) Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt;
- (iv) Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- (v) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện gồm: (-) dự án không thuộc trường hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và đầu

thầu lựa chọn nhà đầu tư (-) dự án chỉ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư (-) việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Các nguyên tắc nêu trên bảo đảm được quyền lợi của người có nhà chung cư thuộc trường hợp phải cải tạo, xây dựng lại; hài hòa được với lợi ích của doanh nghiệp.

### **5.3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được coi là một dự án nhà ở**

Theo đó, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo một trong ba hình thức gồm:

- (i) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư;
- (ii) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sử dụng vốn từ ngân sách địa phương để thực hiện;
- (iii) Thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư công đối với nhà ở thuộc tài sản công.

Quy định này hoàn toàn mới so với quy định tại Luật nhà ở 2014 – yêu cầu chủ sở hữu chung cư có trách nhiệm phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư. Các quy định mới nêu trên tạo thêm cơ chế thu hút vốn đầu tư của xã hội cho hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

### **5.4. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải đạt**

### **được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư**

Luật Nhà ở 2023 quy định việc quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

- (i) Dự án thuộc diện tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư công thì thực hiện theo pháp luật về đầu tư công.
- (ii) Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.
- (iii) Dự án không thuộc hai trường hợp trên thì thực hiện theo trình tự sau:

**Bước 1:** các chủ sở hữu nhà chung cư tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

**Bước 2:** nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm nộp hồ sơ và thực hiện trình tự thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

**Bước 3:** trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư trong thời hạn theo quy định thì sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Như vậy, các quy định của Luật Nhà ở 2023 về lựa chọn nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có sự khác biệt so với các quy định của Luật Đầu tư 2020. Các quy định của Luật Nhà ở 2023 hướng đến việc bảo đảm quyền lợi, tuân thủ và tôn trọng ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư trong việc lựa chọn đơn vị chịu trách nhiệm cải tạo, nâng cấp nhà chung cư nơi mình đang sinh sống.

### **5.5. Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Bám sát mục tiêu thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Luật Nhà ở 2023 quy định nhiều ưu đãi cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gồm:

- (i) *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, bao gồm: diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- (ii) *Đặc biệt hơn, 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.*
- (iii) *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. Chủ đầu tư 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;

- (iv) *Được vay vốn theo quy định của pháp luật từ Quỹ phát triển đất, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác; ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng; được thu tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án để thực hiện dự án;*
- (v) *Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;*
- (vi) *Ưu đãi về thuế, tín dụng và ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.*

Như vậy, các ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định ở mức cao hơn so với các quy định hiện hành về ưu đãi cho các doanh nghiệp bất động sản; có thể xác định rằng đây là chính sách ưu đãi đặc thù. Thị trường bất động sản có thể sôi động hơn và các doanh nghiệp có thể dành sự quan tâm nhiều hơn đến vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Người dân được cải tạo chung cư cũ sẽ có cơ hội có chỗ ở tốt hơn hiện tại còn doanh nghiệp có cơ hội tìm kiếm lợi nhuận từ hoạt động đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.



## VI. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Nhà ở xã hội là một trong những giải pháp hiệu quả nhất để giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân. Tuy nhiên, những khó khăn, bất cập trong quy định của Luật Nhà ở 2014 đã vô hình chung khiến các doanh nghiệp không dành sự quan tâm nhiều đến việc đầu tư vào nhà ở xã hội; hệ quả là thị trường bất động sản dư thừa bất động sản cao cấp trong khi nhà ở xã hội thì rất hạn chế nguồn cung, và nếu có thì cũng không được người dân quan tâm. Luật Nhà ở 2023 đã có những thay đổi mạnh mẽ nhằm thu hút nhiều hơn nữa những nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

### 6.1. Bổ sung đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2023 bổ sung thêm hai nhóm đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội là: doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp và học sinh, sinh viên các trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật.

### 6.2. Bổ sung hình thức phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2023 bổ sung hai nhóm đối tượng được đầu tư xây dựng nhà ở xã hội gồm: (i) Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam với vai trò là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê và (ii) tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Luật Nhà ở 2023 cũng cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án

### 6.3. Các yêu cầu đối với phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2023 đặt ra những yêu cầu cụ thể, riêng biệt đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội (ngoài các yêu cầu tối thiểu về quy hoạch, xây dựng theo quy định pháp luật), gồm:

- (i) Phải được đầu tư trên đất để phát triển nhà ở xã hội;
- (ii) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở;

### 6.4. Đất để phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2023 quy định đất để phát triển nhà ở xã hội gồm:

- (i) Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; và
- (ii) Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Các quỹ đất trên được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Luật Nhà ở 2023 tiếp

tục quy định Ủy ban nhân dân 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.

Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2023 không quy định phần diện tích tối thiểu phải dành ra để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại.

### **6.5. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội**

Theo đó, Luật Nhà ở 2023 đã quy định về việc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn có nguồn gốc là vốn đầu tư công thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

- (i) *Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*
- (ii) *Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;*
- (iii) *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;*
- (iv) *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;*

- (v) *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 trị gia tăng, thuế thu nhập 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.*
- (vi) *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;*
- (vii) *Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam với lãi suất ưu đãi; 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 bán, cho thuê mua, bán theo quy định;*

- (viii) *Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;*
- (ix) *Được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép áp dụng cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn.*

Quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2023 được điều chỉnh theo hướng cụ thể hơn, rõ ràng hơn và mở rộng hơn so với các quy định trước đây; nhiều ưu đãi được Luật Nhà ở 2023 quy định là những ưu đãi đặc thù, riêng biệt so với các quy định pháp luật về đầu tư, thuế như: (-) *không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm và không phải thực hiện thủ*

*tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (-) 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 hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; (-) được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép áp dụng cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư.*

Các ưu đãi trên thực sự có sức “hấp dẫn” với các chủ đầu tư. Qua đó, thị trường bất động sản đối với dòng sản phẩm nhà ở xã hội được kỳ vọng sẽ khuyến khích và tạo cơ hội để thu hút nguồn vốn, sự quan tâm các doanh nghiệp đầu tư vào xây dựng nhà ở xã hội. Sự quan tâm của nhà đầu tư đến nhà ở xã hội sẽ tạo ra cơ hội sở hữu nhà ở nhiều hơn cho nhiều đối tượng trong xã hội và cũng là cơ sở để thị trường bất động sản Việt Nam khắc phục được những bất cập hiện nay.

## VII. PHÁT TRIỂN NHÀ LƯU TRÚ CHO CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Bên cạnh nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cũng là một vấn đề mới được Luật Nhà ở 2023 quy định, đảm bảo mục tiêu hỗ trợ công nhân yên tâm sinh sống để lao động và sản xuất.

### 7.1. Quy định chi tiết về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Luật Nhà ở 2023 quy định 02 đối tượng sau đây thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

- (i) Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp;
- (ii) 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.

Đồng thời, Luật Nhà ở 2023 cũng quy định về 02 hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp như sau:

- (i) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;
- (ii) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

Để tiến hành thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, cần phải đáp ứng các điều kiện sau:

- (i) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công

nh nghiệp thuê nhà lưu trú phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các công nhân đang làm việc tại các doanh nghiệp, tổ chức nêu trên;

- (ii) Các công nhân đang làm việc tại các doanh nghiệp, hợp tác xã thuê nhà lưu trú này phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;
- (iii) Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án này thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân thuê lại thì do các doanh nghiệp này thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú này.

### 7.2. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho công nhân của mình thuê lại

Để tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư trong việc đầu tư xây dựng loại hình này, Luật Nhà ở 2023 đã quy định về các ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án sẽ được hưởng các chính sách ưu đãi, bao gồm:

- (i) *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;*
- (ii) *Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp* theo quy định của pháp luật về thuế;
  - (iii) *Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; 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 bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;*
  - (iv) *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;*
  - (v) *Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có);*
  - (vi) *Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;*
  - (vii) *Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.*
  - (viii) *Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất*

trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Theo đó, các ưu đãi dành cho việc đầu tư phát triển nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp ở mức cao hơn so với các quy định hiện hành dành cho các doanh nghiệp khác khi đầu tư vào như công nghiệp như: (-) *được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của 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;* (-) *được vay vốn với lãi suất ưu đãi;* (-) *được hỗ trợ cơ chế, chính sách đặc thù;* (-) *chi phí thuê nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.*

Các quy định trên sẽ góp phần thúc đẩy, và thu hút nhà đầu tư đầu tư vào xây dựng nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp.

### **7.3. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

Theo Luật Nhà ở 2023, 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.

## VIII. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Bên cạnh việc phát triển nhà ở để tạo cơ hội sở hữu nhà ở hơn cho nhiều đối tượng hơn, Luật Nhà ở 2023 cũng bổ sung, chi tiết hơn các quy định để đảm bảo phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ

### 8.1. Nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được quản lý kiến trúc mặt ngoài

- (i) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án.
- (ii) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó.

### 8.2. Nhà ở được phép chuyển đổi công năng sang các nhà ở phục vụ mục đích xã hội, công vụ

- (i) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;

- (ii) 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;
- (iii) Chuyển đổi nhà ở sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;
- (iv) Trường hợp khác theo quy định.

### 8.3. Luật Nhà ở 2023 quy định chặt chẽ việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

- (i) Luật Nhà ở 2023 đã luật hóa, chi tiết các vấn đề để xác định phần sở hữu riêng, sở hữu; phần diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư đã được quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP;
- (ii) Luật Nhà ở 2023 quy định khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;
- (iii) Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung quy định về quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư như sau:
  - + Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư để người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nộp kinh phí bảo trì theo quy định.
  - + Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án

biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

- + Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định.
- + Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định, Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân

cấp huyện mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.

Những nội dung này tại Luật Nhà ở 2023 cũng đã được ATA đề cập phần nào tại phần đề xuất giải pháp quản lý kinh phí bảo trì của các “Chung cư mini” trong Chuyên đề tháng 9 năm 2023. Theo ATA đánh giá, những quy định này phù hợp với thực tiễn cuộc sống, tạo cơ chế bảo vệ quyền lợi cho những người mua nhà chung cư và góp phần giải quyết những vướng mắc đã tồn tại nhiều năm qua.

Trên đây là những phân tích, bình luận, đánh giá của ATA về những điểm mới, những nội dung đáng lưu ý tại Luật Nhà ở năm 2023. Hi vọng bài viết sẽ giúp cho quý độc giả cập nhật thêm các thông tin cần thiết và từ đó có được những góc nhìn, những đánh giá toàn diện, đầy đủ về tính phù hợp cũng như khả năng tác động của các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 vào thực tiễn đời sống.

## VỀ CHÚNG TÔI

**CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES)** là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: [contact@ata-legal.com](mailto:contact@ata-legal.com)
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA  
LEGAL  
SERVICES**