ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 8
HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT QUẬN 8

TÀI LIỆU PHỔ BIẾN, TUYÊN TRUYỀN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỐ 29/2023/QH15

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014), được Quốc hội khóa XIII, Kỳ họp thứ 8 thông qua vào ngày 25/11/2014, đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như: Kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ bất động sản, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đào tạo về bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản, tạo lập thị trường bất động sản công khai, minh bạch, thông thoáng, phát triển lành mạnh, bền vững; tạo thuận lợi tối đa cho nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân tiếp cận các bất động sản đa đạng, đáp ứng nhu cầu kinh doanh, sử dụng, thiết thực phục vụ cuộc sống; phát huy hiệu quả và huy động tối đa các nguồn lực trong nước, ngoài nước đáp ứng nhu cầu, phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đã tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, nhất là góp phần minh bạch, làm lành mạnh thị trường bất động sản, chuẩn hóa hàng hóa bất động sản được giao dịch, năng cao tính chuyên nghiệp của các chủ thể kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nhờ có các cơ chế, chính sách về kinh doanh bất động sản đã được ban hành, đến nay đã có hàng trăm nghìn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, hàng chục nghìn cá nhân hành nghề môi giới bất động sản, có được hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, thuận lợi, hiệu quả để vận hành, hoạt động; góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các Luật mới được ban hành hoặc chuẩn bị được ban hành.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đáp ứng yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản,

đồng thời thể chế các chủ trương, chính sách của Đảng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 – 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về *"tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao",* thì việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hết sức cần thiết.

I. BỐ CỤC LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 gồm 10 chương với 83 điều, tăng 4 chương và tăng 1 điều so với Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

1. Chương I. Những quy định chung: Gồm 11 điều *(từ Điều 1 đến Điều 11),* quy định về: (1) phạm vi điều chỉnh; (2) Đối tượng áp dụng; (3) Giải thích từ ngữ;

(4) Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; (5) Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; (6) Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; (7) Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; (8) Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản; (9) Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; (11) Hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; (11) Yêu cầu đối với dự án bất động sản.

2. Chương II. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn: Gồm 10 điều *(từ Điều 12 đến Điều 21),* quy định về: (1) Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; (2) Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (3) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; (4) Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; (5) Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (6) Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản; (7) Quyền của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (8) Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (9) Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; (10) Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

3. Chương III. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai: Gồm 06 điều *(từ Điều 22 đến Điều 27),* quy định về: (1) Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; (2)

Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (3) Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; (4) Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (5) Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; (6) Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

4. Chương IV. Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

Gồm 03 mục, cụ thể:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 03 điều *(từ Điều 28 đến Điều 33),* quy định về:

(1) Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (2) Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (3) Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

Mục 2: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: Gồm 04 điều *(từ Điều 31 đến Điều 34),* quy định về: (1) Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (2) Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (3) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (4) Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Mục 3: Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức: Gồm 04 điều *(từ Điều 35 đến Điều 38),* quy định về: (1) Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức; (2) Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; (3) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; (4) Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

5. Chương V. Chuyển nhượng dự án bất động sản: Gồm 05 điều *(từ Điều 39 đến Điều 43),* quy định về: (1) Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (2) Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (3) Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; (4) Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc

một phần dự án bất động sản; (5) Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Chương VI. Hợp đồng kinh doanh bất động sản: Gồm 02 mục, cụ thể:

Mục 1: Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản: Gồm 05 điều *(từ Điều 44 đến Điều 48)*, quy định về: (1) Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (2) Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (3) Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; (4) Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản; (5) Thanh toán trong kinh doanh bất động sản.

Mục 2: Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản: Gồm 04 điều *(từ Điều 49 đến Điều 52*, quy định về: (1) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; (2) Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; (3) Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; (4) Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

7. Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản: Gồm 02 mục, cụ thể:

Mục 1: Sàn giao dịch bất động sản: Gồm 05 điều *(từ Điều 53 đến Điều 60),* quy định về: (1) Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (2) Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản; (3) Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; (4) Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

(5) Quyền của sàn giao dịch bất động sản; (6) Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; (7) Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản; (8) Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Mục 2: Môi giới bất động sản: Gồm 05 điều *(từ Điều 61 đến Điều 65),* quy định về: (1) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; (2) Nội dung môi giới bất động sản; (3) Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản; (4) Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; (5) Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 3: Tư vấn, quản lý bất động sản: Gồm 03 điều *(từ Điều 66 đến Điều 68)*, quy định về: (1) Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; (2) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; (3) Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản.

Mục 4: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản: Gồm 02 điều *(từ Điều 69 đến Điều 70)*, quy định về: (1) Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; (2) Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

8. Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản: Gồm 06 điều *(từ Điều 71 đến Điều 76),* quy định về: (1) Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (2) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (3) Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; (4) Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (5) Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (6) Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

9. Chương IX. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản: Gồm 02 mục, cụ thể:

Mục 1: Điều tiết thị trường bất động sản: Gồm 03 điều *(từ Điều 77 đến Điều 79),* quy định về: (1) Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; (2) Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; (3) Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

Mục 2: Nội dung, trách nhiệm q*uản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản*: Gồm 02 điều *(từ Điều 80 đến Điều 81),* quy định về: (1) Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; (2) Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

10. Chương X. Điều khoản thi hành: Gồm 02 điều *(từ Điều 82 đến Điều 83),* quy định về: (1) Hiệu lực thi hành; (2) Quy định chuyển tiếp.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG MỚI CỦA KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; hoàn thiện cơ chế, chính sách, phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 với các luật khác có liên quan.

1. Về phạm vi điều chỉnh

- Để phân định rõ phạm vi điều chỉnh với các Luật khác có liên quan, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định các trường hợp Luật không điều chỉnh, như việc bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức do giải thể, phá sản, chia tách…

- Quy định hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật.

2. Về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo hướng cụ thể hơn, bao gồm:

(i) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai;

(ii) Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

(iii) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

(iv) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

(v) Dự án bất động sản.

Đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản.

3. Về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch, an toàn, lành mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc phải công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh.

4. Về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản và bổ sung quy định về điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu, phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

Bổ sung quy định về tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ.

5. Về chính sách về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có một số điểm mới về chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như:

- Bổ sung quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như: Quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh phải được công khai thông tin theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; điều kiện đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Luật quy định rõ ràng, chặt chẽ về trách nhiệm phải thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư dự án, quyền của khách hàng trong việc lựa chọn phải có hoặc không có thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư; quy định trách nhiệm của ngân hàng bảo lãnh trong việc cấp thư bảo lãnh cho người đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Quy định về điều kiện đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

6. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, bổ sung quy định nhằm bảo đảm tính pháp lý, chặt chẽ, khả thi đối với kinh doanh quyền sử dụng đất như:

- Quy định về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

- Quy định trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải có văn

bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

- Quy định về yêu cầu, quyền và nghĩa vụ của tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản trong việc đầu tư, xây dựng dự án tại phần đất nhận chuyển nhượng.

7. Về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bổ sung, luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như:

- Bỏ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án bất động sản được chuyển nhượng. Bổ sung quy định về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng: (i) Đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (ii) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án.

- Sửa đổi, bổ sung quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bổ sung quy định trường hợp Thủ tướng Chính phủ uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với trường hợp dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

8. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bổ sung quy định chi tiết hơn

về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản trước khi áp dụng; bổ sung quy định về việc thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng.

9. Về Sàn giao dịch bất động sản và môi giới bất động sản

Về Sàn giao dịch bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bổ sung quy định sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động.

Về môi giới bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 bổ sung quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

10. Về chính sách xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã luật hóa một số quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan.

11. Về chính sách điều tiết thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bổ sung quy định mới về điều tiết thị trường bất động sản như: Quy định về nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; quy định về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 8
HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT QUẬN 8

TÀI LIỆU PHỔ BIẾN, TUYÊN RUYỀN LUẬT NHÀ Ở SỐ 27/2023/QH15

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 năm 2014 (Luật Nhà ở năm 2014) được Quốc hội khóa XIII thông qua đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở, như: Phát triển nhà ở; sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; quản lý nhà nước về nhà ở và việc xử lý vi phạm các vấn đề về nhà ở, trong đó có chính sách nhà ở xã hội đã giúp hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, hộ nghèo tại khu vực nông thôn tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, bảo đảm thực hiện chính sách an sinh - xã hội của đất nước. Luật Nhà ở năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư, kinh doanh bình đẳng, thông thoáng, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, người dân tiếp cận các thủ tục và dịch vụ công, huy động tối đa các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Nhà ở năm 2014, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực nhà ở cũng đã xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với một số Luật mới được thông qua.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời thể chế hoá chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 – 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về "tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao", thì việc sửa đổi Luật Nhà ở 2014 là hết sức cần thiết.

I. BỐ CỤC CỦA LUẬT NHÀ Ở

Luật Nhà ở năm 2023 gồm 13 chương với 198 điều, tăng 15 điều so với Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể:

1. Chương I. Những quy định chung: Gồm 05 điều *(từ Điều 1 đến Điều 5),* quy định về: (1) phạm vi điều chỉnh; (2) giải thích từ ngữ; (3) các hành vi bị nghiêm cấm; (4) chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; (5) yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Chương II. Sở hữu **nhà ở:** Gồm 03 mục:

Mục 1: Quy định chung về sở hữu nhà ở: Gồm 07 điều *(từ Điều 6 đến Điều 12),* quy định về: (1) quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; (2) bảo hộ quyền sở hữu nhà ở; (3) đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (4) công nhận quyền

sở hữu nhà ở; (5) Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; (6) nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; (7) thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở.

Mục 2: Nhà ở thuộc tài sản công: Gồm 03 điều *(từ Điều 13 đến Điều 15)*, quy định về: (1) nhà ở thuộc tài sản công; (2) đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công; (3) trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công.

Mục 3: Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài: Gồm 07 điều *(từ Điều 16 đến Điều 22)*, quy định về: (1) khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (2) tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (3) điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; (4) số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; (5) quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; (6) nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; (7) các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở.

3. Chương III. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh: Gồm 02 mục:

Mục 1: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia: Gồm 03 điều *(từ Điều 23 đến Điều 25)*, quy định về: (1) căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; (2) nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; (3) kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Mục 2: Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh: Gồm 04 điều *(từ Điều 26 đến Điều 29)*, quy định về: (1) căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (2) nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (3) điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; (4) xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

4. Chương IV. Phát triển nhà ở: Gồm 05 mục:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 06 điều *(từ Điều 30 đến Điều 35)*, quy định về: (1) hình thức phát triển nhà ở; (2) các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; (3) quỹ đất để phát triển nhà ở; (4) yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (5) các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (6) chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Mục 2: Phát triển nhà ở thương mại theo dự án: Gồm 04 điều *(từ Điều 36 đến Điều 39)*, quy định về: (1) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (2) thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (3) quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; (4) nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Mục 3: Phát triển nhà ở công vụ: Gồm 08 điều *(từ Điều 40 đến Điều 47)*, quy định về: (1) đất để xây dựng nhà ở công vụ; (2) hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; (3) quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; (4) mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; (5) loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; (6) đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; (7) nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; (8) quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ.

Mục 4: Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư: Gồm 06 điều *(từ Điều 48 đến*

Điều 53), quy định về: (1) bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; (2) nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; (3) quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; (4) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; (5) đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư; (6) yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư.

Mục 5: Phát triển nhà ở cá nhân: Gồm 04 điều *(từ Điều 54 đến Điều 57)*, quy định về: (1) yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân; (2) phương thức phát triển nhà ở của cá nhân; (3) trách nhiệm của cá nhân trong phát triển nhà ở; (4) phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê.

5. Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Gồm 05 mục, cụ thể:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 06 điều *(từ Điều 58 đến Điều 63)*, quy định về: (1) thời hạn sử dụng nhà chung cư; (2) nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ; (3) nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (4) kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; (5) các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (6) cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 2: Quy hoạch, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 64 đến Điều 66)*, quy định về: (1) yêu cầu về quy hoạch để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (2) yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (3) nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 3: Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 67 đến Điều 69)*, quy định về: (1) quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư; (2) chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (3) hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 4: Phương án bồi thường, tái định cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 70 đến Điều 72)*, quy định về: (1) nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư; (2) nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư; (3) bố trí nhà ở phục vụ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

Mục 5: Di dời, cưỡng chế di dời và phá dỡ nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 73 đến Điều 75)*, quy định về: (1) di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; (2) cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; (3) phá dỡ nhà chung cư.

6. Chương VI. Chính sách về nhà ở xã hội: Gồm 05 mục:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 04 điều *(từ Điều 76 đến Điều 79)*, quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (2) hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (3) điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (4) nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Mục 2: Phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê: Gồm 11 điều *(từ Điều 80 đến Điều 90)*, quy định về: (1) hình thức phát triển nhà ở xã hội; (2) loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (3) loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; (4) đất để phát triển nhà ở xã hội; (5) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (6) ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; (7) xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội

được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; (8) xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; (9) nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; (10) bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; (11) quản lý vận hành nhà ở xã hội.

Mục 3: Phát triển nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp: Gồm 10 điều *(từ Điều 91 đến Điều 100),* quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (2) hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (3) điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (4) quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (5) loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (6) loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (7) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (8) ưu đãi 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;

(9) giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (10) nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Mục 4: Phát triển nhà ở cho lực lưỡng vũ trang nhân dân: Gồm 09 điều *(từ Điều 101 đến Điều 109),* quy định về: (1) đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (2) phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (3) hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (4) đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (5) loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (6) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (7) ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (8) xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (9) nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Mục 5: Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở: Gồm 02 điều *(từ Điều 110 đến Điều 111)*, quy định về: (1) chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; (2) 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.

7. Chương VII. Tài chính để phát triển nhà ở: Gồm 06 điều *(từ Điều 112 đến Điều 117),* quy định về: (1) các nguồn vốn để phát triển nhà ở; (2) nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở; (3) hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; (4) vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở; (5) nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở; (6) vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

8. Chương VIII. Quản lý, sử dụng nhà ở: Gồm 04 mục:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 07 điều *(từ Điều 118 đến Điều 124),* quy định về: (1) nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; (2) lập hồ sơ nhà ở; (3) lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; (4) quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (5) quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; (6) quản lý, sử dụng nhà biệt thự; (7) chuyển đổi công năng nhà ở.

Mục 2: Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công: Gồm 03 điều *(từ Điều 125 đến Điều 127)*, quy định về: (1) việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công; (2) đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công; (3) các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

Mục 3: Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở: Gồm 08 điều *(từ Điều 128 đến Điều 135)*, quy định về: (1) bảo hiểm nhà ở; (2) bảo hành nhà ở; (3) bảo trì nhà ở; (4) cải tạo nhà ở; (5) bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; (6) bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công; (7) bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung; (8) quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

Mục 4: Phá dỡ nhà ở: Gồm 06 điều *(từ Điều 136 đến Điều 141)*, quy định về: (1) các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; (2) trách nhiệm phá dỡ nhà ở; (3) yêu cầu khi phá dỡ nhà ở; (4) cưỡng chế phá dỡ nhà ở; (5) chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ; (6) phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

9. Chương IX. Quản lý, sử dụng nhà chung cư: Gồm 05 mục:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 03 điều *(từ Điều 142 đến Điều 144),* quy định về: (1) phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư; (2) cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; (3) phân hạng nhà chung cư; chỗ để xe của nhà chung cư.

Mục 2: Hội nghị nhà chung cư và ban quản lý nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 145 đến Điều 148),* quy định về: (1) hội nghị nhà chung cư; (2) Ban quản trị nhà chung cư; (3) quyền của Ban quản trị nhà chung cư; (4) trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

Mục 3: Tổ chức quản lý, vận hành nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 149 đến Điều 151),* quy định về: (1) đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; (2) điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; (3) giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Mục 4: Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu: Gồm 04 điều *(từ Điều 152 đến Điều 155)*, quy định về: (1) kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (2) quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (3) cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; (4) sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

Mục 5: Quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư: Gồm 03 điều *(từ Điều 156 đến Điều 158),* quy định về: (1) công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao; (2) bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư; (3) quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao.

10. Chương X. Giao dịch về nhà ở: Gồm 06 mục:

Mục 1: Quy định chung: Gồm 06 điều *(từ Điều 159 đến Điều 164),* quy định về: (1) giao dịch về nhà ở; (2) điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; (3) điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở; (4) trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; (5) hợp đồng về nhà ở; (6) công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở.

Mục 2: Mua bán nhà ở: Gồm 05 điều *(từ Điều 165 đến Điều 169),* quy định về:

(1) giao dịch mua bán nhà ở; (2) xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; (3) mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; (4) mua bán nhà ở đang cho thuê; (5) mua trước nhà ở.

Mục 3: Thuê nhà ở: Gồm 04 điều *(từ Điều 170 đến Điều 173),* quy định về: (1) thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở; (2) các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; (3) đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở; (4) quyền tiếp tục thuê nhà ở.

Mục 4: Thuê mua nhà ở: Gồm 03 điều *(từ Điều 174 đến Điều 176),* quy định về: (1) thuê mua nhà ở; (2) quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở; (3) các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua.

Mục 5: Tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhà ở: Gồm 04 điều *(từ Điều 177 đến Điều 180),* quy định về: (1) tặng cho nhà ở; (2) đổi nhà ở; (3) góp vốn bằng nhà ở; (4) cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

Mục 6: Thế chấp nhà ở: Gồm 05 điều *(từ Điều 181 đến Điều 185),* quy định về: (1) bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; (2) thế chấp nhà ở đang cho thuê; (3) thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; (4) điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; (5) xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp.

Mục 7: Ủy quyền quản lý nhà ở: Gồm 03 điều *(từ Điều 186 đến Điều 188),* quy định về: (1) nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; (2) ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung; (3) chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

11. Chương XI. Quản lý nhà nước về nhà ở: Gồm 05 điều *(từ Điều 189 đến Điều 193),* quy định về: (1) nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; (2) cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; (3) trách nhiệm của Bộ Xây dựng; (4) thanh tra nhà ở; (5) đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

12. Chương XII. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở: Gồm 02 điều *(từ Điều 194 đến Điều 195),* quy định về: (1) giải quyết tranh chấp về nhà ở; (2) xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

13. Chương XIII. Điều khoản thi hành: Gồm 03 điều *(từ Điều 196 đến Điều 198),* quy định về: (1) sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan; hiệu lực thi hành; (3) quy định chuyển tiếp.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (Luật Nhà ở năm 2023) được ban hành nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối 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. Đồng thời, sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Nhà ở năm 2023 với các luật khác có liên quan. Những điểm mới cơ bản như sau:

1. Về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Luật Nhà ở năm 2023 đã dành một Chương riêng để quy định cụ thể về xây

dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở. Trong đó, có một số điểm mới như:

- Quy định về kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó bỏ quy định về kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Quy định chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; bỏ quy định lấy ý kiến Bộ Xây dựng khi thực hiện thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Việc bổ sung, quy định chặt chẽ về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là nhằm tránh tình trạng điều chỉnh liên tục chương trình, kế hoạch phát triển

nhà ở trong thời gian qua, hạn chế việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án không sát với nhu cầu thực tế, tránh tình trạng lệch pha cung cầu. Đồng thời việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định cũng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương chủ động trong theo dõi, triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Về phát triển nhà ở

Luật Nhà ở năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, cụ thể là:

Bổ sung quy định mới về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm các giai đoạn sau: (1) giai đoạn chuẩn bị dự án, (2) giai đoạn thực hiện dự án, (3) 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 (Điều 34). Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn đầu tư dự án xây dựng nhà ở nhằm góp phần tạo hành lang pháp lý rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển (sửa đổi) thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu).

Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo hướng mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ nhằm bảo đảm tạo điều kiện về chỗ ở yên tâm công tác.

Sửa đổi, bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở tái định cư để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024.

Bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều kiện đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm toàn tính mạng và tài sản của người dân, cụ thể là:

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở 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 đối với trường hợp: (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.

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất 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: (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 an toàn 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.

3. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư

Luật Nhà ở năm 2023 đã luật hóa một số quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để nâng cao hiệu lực pháp lý và bổ sung một số quy định đặc thù để tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, cụ thể:

Bổ sung quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư bởi vì đây là loại dự án đặc thù nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia đầu tư, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư.

Bổ sung quy định về di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư, trong đó, quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư; kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư được tính trong tổng mức đầu tư dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này nếu Nhà nước đã ứng ra để thực hiện.

Bổ sung quy định việc chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư đối với các nhà chung cư được xây dựng sau năm 1994 để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của chủ sở hữu nhà chung cư, Nhà nước và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang đô thị.

Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối với các chung cư cũ, xây dựng trước năm 1994 thì tiếp tục kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc áp dụng hệ số K bồi thường căn hộ; đối với các chung cư mới, xây dựng sau năm 1994 mà thuộc diện xây dựng lại do vẫn phù hợp với quy hoạch thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư, nếu không đóng góp kinh phí thì được bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở còn lại (nếu có) theo quy định của Chính phủ.

4. Về chính sách về nhà ở xã hội

3.4.1. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở năm 2023 xác định rõ trách nhiệm dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của chính quyền địa phương, theo đó giao trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phải bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Việc trao quyền gắn với trách nhiệm nhằm tạo cơ chế linh hoạt cho địa phương triển khai thực hiện.

3.4.2. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

Bổ sung 02 hình thức mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì đối tượng công nhân, người lao động tại khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề xuất doanh nghiệp được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho công nhân, người lao động của mình thuê.

Bổ sung quy định cho phép Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam 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.

3.4.3. Điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Luật Nhà ở năm 2023 quy định cụ thể về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính nhiều hơn, tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Luật bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

3.4.4. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Sửa đổi, bổ sung nhiều ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội như:

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

3.4.5. Một số chính sách khác

Việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đồng bộ theo pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu nhằm đảm bảo thống nhất hệ thống pháp luật.

Việc xác định giá bán, cho thuê mua, cho thuê được quy định cụ thể phương pháp xác định và thời điểm xác định, đảm bảo cụ thể, dễ thực hiện.

5. Về tài chính cho phát triển nhà ở

Bổ sung quy định các hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở; bổ sung quy định về vốn nhà nước để phát triển nhà ở; đưa một số quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn từ Nghị định lên Luật để nâng cao hiệu lực của quy định.

6. Về quản lý, sử dụng nhà ở

Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung, luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành, nhằm bảo đảm tính pháp lý cho công tác quản lý sử dụng nhà ở như:

Quy định về quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự; quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; yêu cầu khi phá dỡ nhà ở.

Bổ sung mới một số quy định như: Quy định cụ thể về chuyển đổi công năng nhà ở; lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

7. Về quản lý sử dụng nhà chung cư

Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung, sửa đổi một số quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, khai thác nguồn thu từ phần sử dụng chung của nhà chung cư nhằm khắc phục các tranh chấp khiếu kiện trong quản lý sử dụng nhà chung cư, cụ thể như:

Bổ sung quy định về xác định phần sở hữu chung, sở hữu riêng trong trường hợp hợp đồng không ghi rõ nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở;

Bổ sung quy định cách xác định phần sở hữu chung đối với thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia.

Bổ sung quy định trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản bảo trì do Ban quản trị quản lý để bảo trì nhà chung cư theo quy định.