

ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT NHÀ Ở

Ngày 27/11/2023, tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội Khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025. Theo đó, Luật được ban hành với những nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

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.

II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU XÂY DỰNG LUẬT

1. Quan điểm

- Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở nhất là nhà ở xã hội.

- Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời Luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển nhà ở. Tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc chăm lo nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

2. Mục tiêu

- Xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) 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.

- 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 (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.

III. BỐ CỤC, NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 gồm 13 chương với 198 điều, tăng 15 điều so với Luật Nhà ở năm 2014.

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

- Trường hợp giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

1.2. Đối tượng áp dụng

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng đối với tổ chức, cá nhân liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

2. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cá nhân, tổ chức thuộc phạm vi đối tượng áp dụng

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở. Theo đó, Luật đã quy định cụ thể về:

- Đối tượng, điều kiện được sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; đối tượng điều kiện, số lượng nhà ở, loại nhà ở được sở hữu đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài;

- Quyền được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu tài sản là nhà ở;

- Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở;

- Quyền và trách nhiệm của các chủ thể tham gia giao dịch về nhà ở;

- Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Các nội dung này đều tiếp tục kế thừa các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và luật hóa từ quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014. Riêng đối với đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện dẫn chiếu theo quy định pháp luật về đất đai để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

3. Những nội dung chính sách, quy định mới

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

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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.

3.2. Về phát triển nhà ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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, 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 (sửa đổi).

- 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.

3.3. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành 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 số 27/2023/QH15 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.

3.4. Về chính sách về nhà ở xã hội

(1) Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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.

(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) Điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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.

(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.

(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.

3.5. 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.

3.6. Về quản lý, sử dụng nhà ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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.

3.7. Về quản lý sử dụng nhà chung cư

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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./.
