

Bản tin nhanh pháp lý

Tháng 02 năm 2024

Ngày 27/11/2023, Quốc Hội đã thông qua Luật Nhà ở mới (“**Luật Nhà Ở Mới**”) để thay thế Luật Nhà ở 2014 (“**Luật Hiện Hành**”). Luật Nhà Ở Mới sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025.

Trong bản tin pháp luật lần này, chúng tôi sẽ liệt kê một số điểm chính của Luật Nhà Ở Mới mà những điểm chính này có ảnh hưởng tới quyền của người sử dụng đất của bộ phận tư nhân, cụ thể là các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

1. Dự án đầu tư nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp

Luật Nhà Ở Mới định nghĩa nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm.¹

Trong nội dung dự án nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp đã được phê duyệt phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích không để ở khác;² và nội dung dự án cũng phải nêu rõ các khu có chức năng khác nhau được phân chia riêng biệt hoặc không được phân chia riêng biệt.³

Trong trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì chủ đầu tư dự án phải thiết kế, xây dựng tách biệt (i) hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và (ii) hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng.⁴

2. Điều kiện đối với nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Một doanh nghiệp có thể trở thành nhà đầu tư của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- (i) Doanh nghiệp được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;
- (ii) Doanh nghiệp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại.⁵

Bên cạnh các điều kiện dành riêng cho nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, doanh nghiệp cũng cần phải đáp ứng các điều kiện đối với nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở nói chung, bao gồm:

¹Điều 2.1 Luật Nhà Ở Mới

²Điều 33.2(a) Luật Nhà Ở Mới

³Điều 33.2(b) Luật Nhà Ở Mới

⁴Điều 33.2(b) Luật Nhà Ở Mới

⁵Điều 35, Điều 36 Luật Nhà Ở Mới

- (i) Là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản;
- (ii) Doanh nghiệp 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, cụ thể là doanh nghiệp phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư;⁶
- (iii) Doanh nghiệp có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Luật Nhà Ở Mới lại không quy định chi tiết về tiêu chí đánh giá năng lực và kinh nghiệm của doanh nghiệp. Do đó, có thể tiêu chí đánh giá sẽ được quy định trong các nghị định và thông tư hướng dẫn được ban hành sau này hoặc do cơ quan có thẩm quyền đánh giá trong quá trình cấp phép;

3. Quyền sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài

Luật Nhà Ở Mới tiếp tục kế thừa một số quy định của Luật Hiện Hành và sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan tới quyền sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài. Về cơ bản, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể sở hữu nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Luật Nhà Ở Mới liệt kê (i) các trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sở hữu nhà ở và (ii) điều kiện sở hữu, cụ thể:

- (i) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có thể sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của doanh nghiệp đó tại Việt Nam, với điều kiện tổ chức đó phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;
- (ii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài có thể sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu như có giấy chứng nhận đầu tư còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở; và
- (iii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài có thể sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở hợp pháp.⁷

4. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong tương lai thuộc dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó. Việc thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.⁸

Để thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà đầu tư cần chú ý tới những điều kiện sau:

- (a) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư phải có (i) hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và (ii) giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư phải có (i) hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt; (ii) giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và (iii) hoàn thành xây dựng phần móng của nhà ở được thế chấp.⁹

Trường hợp việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và/hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không tuân thủ với Luật Nhà Ở Mới thì sẽ bị coi là vô hiệu.¹⁰

⁶Điều 9.2(c) Luật kinh doanh bất động sản 2024

⁷Điều 17, Điều 18 Luật Nhà Ở Mới

⁸Điều 183.1 Luật Nhà Ở Mới

⁹Điều 184.1 Luật Nhà Ở Mới

¹⁰Điều 184.2 Luật Nhà Ở Mới

5. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

Hiện tại, Luật Hiện Hành quy định tất cả các căn hộ chung cư đều có giới hạn về thời gian sử dụng, tùy thuộc vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Khi hết thời hạn sử dụng, cơ quan có thẩm quyền sẽ tổ chức kiểm định chất lượng của tòa nhà chung cư. Tùy vào kết luận của cơ quan có thẩm quyền, chủ sở hữu sẽ có thể được tiếp tục duy trì căn hộ chung cư hoặc được yêu cầu phá dỡ và cải tạo lại căn hộ chung cư đó.¹¹

Theo quy định của Luật Nhà Ở Mới, 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.¹² Nếu như nhà chung cư có dấu hiệu hư hỏng, xuống cấp trước khi hết thời hạn sử dụng, cơ quan có thẩm quyền sẽ tổ chức thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư và ra quyết định nhà chung cư có thuộc trường hợp phải phá dỡ hay không.¹³

Mặc dù các đơn vị liên quan đã có ý kiến là nên bỏ quy định liên quan tới thời hạn sử dụng nhà chung cư, Ủy ban Thường vụ Quốc hội vẫn kế thừa quy định của Luật Hiện Hành và tiếp tục sửa đổi cho phù hợp. Theo ý kiến trong phiên họp của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thời hạn sử dụng nhà chung cư có giới hạn nhưng thời hạn sử dụng đất đai lâu dài thì không. Khi nhà chung cư bị phá dỡ, giá trị nhà ở không còn nhưng giá trị quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài theo quy định của luật Đất đai vẫn còn và người dân vẫn được bồi thường, bảo đảm tính thống nhất với Luật Đất đai.¹⁴

6. Siết chặt các quy định đối với “chung cư mini”

“Chung cư mini” thường là nhà ở nhiều tầng, nhiều phòng do một cá nhân sở hữu, và cá nhân này sẽ cho thuê hoặc bán các phòng này cho các cá nhân khác với giá rẻ hơn so với giá thông thường của nhà chung cư do tổ chức sở hữu. Nhận thấy rủi ro mà bên thuê hoặc bên mua các căn hộ này có thể gặp phải, Luật Nhà Ở Mới đã bổ sung nhiều điều kiện đối với các cá nhân kinh doanh “chung cư mini”.

Cụ thể, “chung cư mini” được định nghĩa là bao gồm các trường hợp sau:

- (a) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;
- (b) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.¹⁵

Nếu như kinh doanh nhà ở thuộc các trường hợp này, cá nhân phải đáp ứng điều kiện để trở thành nhà đầu tư dự án đầu tư, xây dựng nhà ở.

Bên cạnh đó, việc đầu tư xây dựng các “chung cư mini” cũng phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- (i) 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;
- (ii) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; và
- (iii) Đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy.¹⁶

Trong nhiều năm trở lại đây, Việt Nam đã sửa đổi nhiều văn bản luật liên quan như Bộ luật dân sự, Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và sắp tới là Luật đất đai, dẫn tới hệ quả là các điều khoản của Luật Hiện Hành đã không còn tương thích với các luật liên quan này, dẫn tới khó khăn trong quá trình thi hành. Do đó, Luật Nhà Ở Mới được ban hành để đảm bảo sự thống nhất với các quy định pháp luật khác, và thiết lập một môi trường kinh doanh rõ ràng và an toàn cho các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

¹¹Điều 99 Luật Hiện Hành

¹²Điều 58.1 Luật Nhà Ở Mới

¹³Điều 61.2, 61.3 Luật Nhà Ở Mới

¹⁴thanhnien.vn/thong-qua-luat-nha-o-khong-quy-dinh-thoi-han-so-huu-chung-cu

¹⁵Điều 57.1 Luật Nhà Ở Mới

¹⁶Điều 57.3 Luật Nhà Ở Mới

Xét bối cảnh số lượng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp đang ngày càng tăng lên và các tranh cãi xung quanh vấn đề luật áp dụng đối với các dự án này, Luật Nhà Ở Mới được kỳ vọng sẽ tạo nên một hành lang pháp lý vững chắc để tiếp tục hoặc thành lập dự án đầu tư mới.

Mặc dù có thể hiểu rằng các quy định liên quan tới “chung cư mini” do cá nhân sở hữu được siết chặt nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích của người tiêu dùng, điều kiện đối với cá nhân kinh doanh “chung cư mini” lại đang có sự xung đột khi chỉ doanh nghiệp mới có thể trở thành chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Có thể nói rằng các quy định hiện tại có khả năng làm đình trệ hoạt động kinh doanh “chung cư mini”, tuy nhiên, vẫn chưa thể kết luận chắc chắn các các nghị định và thông tư hướng dẫn sẽ hướng dẫn hoặc làm rõ các quy định nêu trên như thế nào.

Liên hệ với chúng tôi

Hà Nội

Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72,
E6 Phạm Hùng, Mễ Trì, Nam Từ Liêm

T +84 (24) 3946 1600

Tp. Hồ Chí Minh

Tầng 10, Tòa nhà Sun Wah,
115 Nguyễn Huệ, Bến Nghé, Quận 1

T +84 (28) 3821 9266

Đà Nẵng

Lô D3, Tầng 5, Tòa nhà Indochina Riverside Towers,
74 Bạch Đằng, Hải Châu I, Hải Châu

T +84 (236) 351 9051

Mọi thông tin trong tài liệu này đều là thông tin chung và không nhằm mục đích cung cấp tư vấn cho trường hợp cụ thể của bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Mặc dù chúng tôi cố gắng cung cấp thông tin chính xác và cập nhật nhất một cách có thể, chúng tôi không thể đảm bảo rằng những thông tin này còn chính xác lúc người đọc nhận được hoặc sẽ duy trì tính chính xác này trong tương lai. Bất cứ ai cũng không nên quyết định hành động dựa trên những thông tin trong tài liệu này nếu không có sự tư vấn phù hợp từ các chuyên gia sau khi xem xét từng tình huống cụ thể.

© 2024 Công ty TNHH KPMG, Công ty TNHH Thuế và Tư vấn KPMG, Công ty Luật TNHH KPMG, Công ty TNHH Dịch vụ KPMG, đều là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là công ty thành viên trong tổ chức toàn cầu của các công ty KPMG độc lập, liên kết với KPMG International Limited, một công ty trách nhiệm hữu hạn theo bảo lãnh được thành lập tại Vương Quốc Anh. Tất cả các quyền được bảo hộ.

Tên và biểu tượng KPMG là nhãn hiệu thương mại được cấp phép sử dụng cho các công ty thành viên độc lập của tổ chức các công ty KPMG toàn cầu.



Quét mã QR để truy cập website: kpmg.com.vn

Email: info@kpmg.com.vn