



# SỐ ĐẶC BIỆT: LUẬT NHÀ Ở 2023

---

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội  
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh  
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
Email: partners@atslegal.vn – Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh  
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Website: www.atslegal.vn - Tel: 84-28-3926 2635



# ATS



VŨ THỊ THU HÀ

LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH – CÔNG TY LUẬT TNHH ATS



## — LỜI NÓI ĐẦU —

### TỪ LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH

Chúng tôi cam kết cung cấp dịch vụ pháp lý hiệu quả, tin cậy với tinh thần trách nhiệm cao nhất tới từng khách hàng.

Phương pháp của chúng tôi là luôn tập trung vào khách hàng, luôn đề xuất giải pháp hữu hiệu và hướng tới sự đổi mới. Chúng tôi có một đội ngũ luật sư giàu kinh nghiệm để cung cấp các dịch vụ pháp lý đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng.

Chúng tôi luôn nỗ lực tối đa để hỗ trợ giải quyết các vấn đề pháp lý của khách hàng, giúp khách hàng giảm thiểu chi phí và tập trung thực hiện các hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình.

# LIÊN KẾT – TIN TƯỞNG – THÀNH CÔNG

Tại Công ty Luật ATS, hành động của chúng tôi phản ánh niềm tin của chúng tôi – đó là cung cấp các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp tốt nhất, đạt được và duy trì sự tin tưởng và hài lòng của khách hàng.

Để trở thành hãng luật hàng đầu cung cấp dịch vụ đa dạng về các vấn đề pháp lý trong nước và quốc tế, chúng tôi đã phối hợp, liên kết với nhiều đơn vị, tổ chức trong nước và quốc tế.

Chúng tôi tự hào về khả năng xây dựng niềm tin với khách hàng và hỗ trợ khách hàng tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Chúng tôi luôn đạt được tỷ lệ thành công rất cao, vượt quá sự mong đợi của khách hàng trong việc hoàn thành các yêu cầu đa dạng của các khách hàng hoạt động trong nhiều lĩnh vực hoạt động kinh doanh

A modern building with a wooden facade and large windows is shown in the background. In the foreground, there is a wall made of small, light-colored mosaic tiles. The sky is blue with white clouds.

# NHỮNG THAY ĐỔI NỔI BẬT CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023

# MỤC LỤC

## NHỮNG THAY ĐỔI NỔI BẬT CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023

1. Yêu cầu điều kiện phòng cháy chữa cháy, cấp sổ hồng cho chung cư mini
2. Không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư
3. Thay đổi nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội
4. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án thương mại
5. Ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội
6. Biên lợi nhuận cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội
7. Quy định xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp



# LUẬT NHÀ Ở 2023

▶ [Quay lại mục lục](#)

## Yêu cầu điều kiện phòng cháy chữa cháy, cấp sổ hồng cho chung cư mini

Điều 57 Luật Nhà ở 2023 quy định, cá nhân muốn xây chung cư mini (nhà ở từ 02 tầng trở lên, tại mỗi tầng có các căn hộ, hoặc từ 02 tầng và quy mô 20 căn hộ trở lên) để bán, cho thuê sẽ phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Căn hộ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo pháp luật đất đai (sổ hồng), được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Ngoài ra, việc đầu tư chung cư mini để cho thuê phải đáp ứng yêu cầu về xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Khu nhà phải đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Luật Nhà ở (sửa đổi) đã có cơ sở pháp lý công nhận quyền sở hữu riêng lẻ từng căn hộ chung cư mini thông qua việc cấp giấy chứng nhận và cho phép được bán, cho thuê mua, cho thuê theo luật định.

Đồng thời, việc quy định cụ thể hơn các điều kiện, các quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đường giao thông, quản lý vận hành đối với loại hình căn hộ này cũng là cơ sở để các văn bản dưới luật cụ thể hóa các điều kiện, quy chuẩn nhằm quản lý chặt chẽ đối với chung cư mini.

▶ [Điều 57 Luật Nhà ở 2023](#)





## Không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư

Luật Nhà ở không quy định thời hạn sở hữu, mà chỉ quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ sập đổ phải phá dỡ, thì giá trị nhà ở không còn nhưng giá trị quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài và người dân vẫn được bồi thường.

Cụ thể, Điều 58 Luật Nhà ở 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.

Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế hoặc chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm 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 nhà chung cư.

Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

▶ [Điều 58 Luật Nhà ở 2023](#)

## Thay đổi nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

Theo Luật Nhà ở 2014, bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở.

Trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.

Theo Điều 89 Luật Nhà ở 2023, trong thời hạn 05 năm, bên mua, thuê mua chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng.

▶ [Điều 89 Luật Nhà ở 2023](#)





## Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án thương mại

Trong Luật Nhà ở 2014, việc yêu cầu bố trí đất nhà ở xã hội trong dự án thương mại không quy định cụ thể.

Tuy nhiên Điều 83 Luật Nhà ở 2023 đã quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, 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.

▶ [Điều 83 Luật Nhà ở 2023](#)





## Ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trên thực tế, một số chủ đầu tư cần phải chờ thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi làm thủ tục miễn.

Đối với Luật Nhà ở 2023, Điều 85 quy định chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án.

Ngoài ra 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.

▶ [Điều 83 Luật Nhà ở 2023](#)

## Biên lợi nhuận cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2014 (luật cũ) không quy định rõ về biên lợi nhuận cho dự án nhà ở xã hội, tuy nhiên hướng dẫn chi tiết hơn được nêu trong Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định:

- Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư;
- Không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định phần kinh doanh thương mại phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án nhà ở xã hội và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa 10%.

Điểm mới ở Luật Nhà ở 2023 là chủ đầu tư 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 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.

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 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.

Như vậy, chủ đầu tư có thể có thêm lợi nhuận từ việc phát triển nhà ở xã hội thông qua phần diện tích thương mại.

▶ [Luật Nhà ở 2023](#)





## Quy định xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp

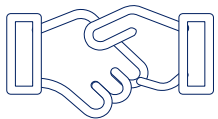
Theo Điều 91 Luật Nhà ở 2023 quy định công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú.

Theo đó, 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.

▶ [Điều 91 Luật Nhà ở 2023](#)

# LĨNH VỰC CHUYÊN MÔN

Luôn sẵn sàng phục vụ khách hàng



## Mua bán và sáp nhập (M&A)

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý trong suốt quá trình thực hiện giao dịch mua bán và sáp nhập doanh nghiệp, bao gồm các giao dịch xuyên quốc gia và tại Việt Nam, và cung cấp cho khách hàng ý kiến tư vấn phù hợp đối với mỗi giai đoạn.



## Thuế

Chúng tôi tư vấn về tất cả các sắc thuế (thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhà thầu, thuế GTGT trong hoạt động kinh doanh, thương mại), và các vấn đề về tuân thủ, áp dụng các quy định về thuế trong các giao dịch cụ thể



## Đầu tư

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý cho các nhà đầu tư và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Chúng tôi luôn hiểu rõ yêu cầu của các nhà đầu tư, các tổ chức tài chính và các bên liên quan trong các dự án đầu tư quy mô lớn tại Việt Nam



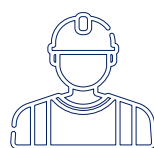
## Tranh tụng

Chúng tôi luôn thảo luận toàn diện với khách hàng và xem xét các tài liệu được cung cấp để đề xuất giải pháp tối ưu nhằm bảo vệ được tốt nhất quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng trong từng trường hợp cụ thể.



## Tài chính - Ngân hàng

Đội ngũ luật sư của chúng tôi luôn giải quyết hiệu quả các rủi ro trong hoạt động tài chính, ngân hàng và cung cấp các dịch vụ như: xác định các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh từ các giao dịch tín dụng, các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, xây dựng các quy trình nội bộ của ngân hàng



## Lao động

Dịch vụ của chúng tôi rất đa dạng, từ tư vấn tuyển dụng, các quyền lợi của nhân viên, đánh giá hiệu quả công việc, giao kết và chấm dứt hợp đồng lao động, các vấn đề về thuế thu nhập cá nhân, quy trình quản trị nhân sự, cho đến giải quyết tranh chấp lao động



## Tuân thủ pháp luật

Đội ngũ luật sư doanh nghiệp của chúng tôi, với kinh nghiệm đa ngành, cung cấp tư vấn toàn diện về quản lý doanh nghiệp và tuân thủ pháp luật, giúp giảm thiểu rủi ro và đe dọa tiềm ẩn.



## Hợp đồng

Chúng tôi cung cấp dịch vụ tư vấn, rà soát, hợp đồng và thỏa thuận, hỗ trợ khách hàng đàm phán với đối tác, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng khi xảy ra tranh chấp hợp đồng



asia**law**  
**PROFILES**

The  
**LEGAL**  
**500**

IFLR1000

## CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội  
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh  
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
Email: [partners@atslegal.vn](mailto:partners@atslegal.vn) - Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh  
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Website: [www.atslegal.vn](http://www.atslegal.vn) - Tel: 84-28-3926 2635