**BẢN TIN PHÁP LUẬT**

**SỐ 43, THÁNG 6 NĂM 2022**

**Kính Chào Quý Khách Hàng và Đối Tác,**

ADK Vietnam Lawyers xin trân trọng giới thiệu đến quý vị Bản Tin Pháp Luật Số 43 của Tháng 6 năm 2022 với các quy định pháp luật mới có nội dung đáng chú ý sau:

1. **Bộ Xây dựng làm rõ cơ sở đề xuất quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư**

Bộ Xây dựng đã có đề xuất bổ sung quy định mới về thời hạn sở hữu nhà chung cư trong nội dung chính sách về sở hữu nhà ở thay cho quy định thời hạn sở hữu lâu dài như hiện nay. Theo đó, Bộ Xây dựng đã đề xuất 2 phương án và đã được Chính phủ chấp thuận, báo cáo Quốc hội đề nghị đưa vào Chương trình xây dựng luật của Quốc hội năm 2023 (tại Tờ trình số 53/TTr-CP ngày 28/3/2022). Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) vừa có thông tin làm rõ những cơ sở về đề xuất quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, vấn đề thu hút sự quan tâm của dự luận xã hội trong thời gian qua. Cụ thể:

**Phương án 1:** Bộ Xây dựng đề xuất thời hạn sở hữu nhà chung cư xác định theo thời hạn sử dụng của công trình dựa trên một số cơ sở sau:

1. Đặc điểm của nhà chung cư là công trình đặc thù có quy mô lớn, tập trung nhiều người sinh sống, theo thời gian sử dụng, công trình sẽ bị xuống cấp, không còn bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng. Khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc khi chưa hết hạn sử dụng nhưng công trình này bị xuống cấp thì cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng. Trong trường hợp công trình vẫn sử dụng được thì sẽ tiếp tục cho phép sử dụng hoặc nếu không đảm bảo an toàn thì sẽ phải tháo dỡ để xây dựng lại.

Quy định nêu trên cũng phù hợp với quy định của pháp luật về dân sự. Theo đó, quyền sở hữu tài sản sẽ bị chấm dứt khi tài sản bị tiêu hủy hoặc bị chấm dứt theo quy định của pháp luật.

1. Nên bổ sung quy định về thời hạn sở hữu nhà ở chung cư theo thời hạn sử dụng công trình để có cơ sở pháp lý khắc phục các khó khăn vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cao tầng, đồng thời cũng nhằm tạo thuận lợi cho công tác chỉnh trang đô thị.
2. Đề xuất này vẫn bảo đảm quyền lợi cho người dân đang sinh sống trong các chung cư đó. Ngoài các quyền của chủ sở hữu tài sản - trong thời hạn sở hữu, người dân sở hữu nhà chung cư - trong trường hợp phải tháo dỡ khi không đáp ứng điều kiện về an toàn - vẫn có quyền được tái định cư tại địa điểm cũ mà không phải di chuyển đi nơi khác hoặc được giải quyết tái định cư tại địa điểm khác theo chính sách tái định cư chung của Nhà nước.
3. Thời hạn sở hữu nhà chung cư có thể 50 năm, 70 năm hoặc có thể dài hơn tùy thuộc vào chất lượng của công trình. Hiện nay, theo quy định của pháp luật về xây dựng thì thời hạn sử dụng của công trình được xác định theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình (tuổi thọ thiết kế) và theo thời hạn sử dụng thực tế.
4. Đề xuất này được tham khảo dựa trên kinh nghiệm của nhiều nước trên thế giới (như Trung Quốc quy định thời hạn sở hữu từ 50-70 năm; Thái Lan quy định thời hạn sở hữu là 30 năm và có thể gia hạn thêm; Singapore, Mỹ có thời hạn sở hữu tối đa là 99 năm và khi gia hạn thêm thì chủ sở hữu phải nộp thêm một khoản phí nhất định…). Khi công trình nhà chung cư hết thời hạn sử dụng thì sẽ chấm dứt thời hạn sở hữu (trừ trường hợp được gia hạn) và sẽ thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại cũng như chỉnh trang đô thị.
5. Bộ Xây dựng cho rằng việc đầu tư xây dựng nhà chung cư trong thời gian tới vẫn là xu hướng chủ yếu tại các đô thị, nhất là tại các đô thị lớn, có yêu cầu tiết kiệm quỹ đất.

Sau khi được Quốc hội thông qua đưa vào chương trình xây dựng luật, Bộ Xây dựng sẽ dự thảo cụ thể nội dung để lấy ý kiến rộng rãi của các chuyên gia, các nhà khoa học, người dân. Quốc hội cũng sẽ xem xét, thảo luận kỹ, đánh giá tổng thế những tác động của chính sách này trước khi quyết định.

**Phương án 2:** Bộ Xây dựng đề xuất thời hạn sở hữu nhà chung cư xác định theo thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, sẽ có 2 tình huống xảy ra:

1. Luật Đất đai (sửa đổi) vẫn giữ nguyên quy định về thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài như luật hiện hành thì thời hạn sở hữu nhà chung cư sẽ vẫn lâu dài như Luật Nhà ở hiện hành. Như vậy, việc xử lý các nhà chung cư cũ, hết niên hạn sử dụng sẽ gặp các khó khăn, vướng mắc như hiện nay.
2. Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định về thời hạn sử dụng đất xây dựng nhà chung cư thì thời hạn sở hữu nhà chung cư cũng sẽ được xác định theo thời hạn sử dụng đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, Nhà nước sẽ căn cứ vào hướng xử lý nêu trong pháp luật đất đai (sửa đổi) để xử lý các nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, không còn bảo đảm chất lượng.

Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), các đề xuất quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư xuất phát từ cơ sở thực tế những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hiện nay.

Các thông tin liên quan đến thời hạn sở hữu nhà chung cư vẫn đang nhận được rất nhiều sự quan tâm của dư luận ở thời điểm hiện tại.

1. **Nghiên cứu giảm phí, lệ phí do nhiên liệu tăng giá**

Bộ GTVT nhận được công văn của Bộ Tài chính về việc giảm thuế, phí, lệ phí trong lĩnh vực giao thông vận tải. Theo đó, Bộ GTVT vừa có văn bản đề nghị các Cục: Đường sắt Việt Nam, Hàng hải Việt Nam và Đường thủy nội địa Việt Nam nghiên cứu công văn của Bộ Tài chính, đề xuất giảm phí, lệ phí trong các lĩnh vực do ảnh hưởng giá nhiên liệu tăng.

Trước đó, Bộ Tài chính đã có công văn về việc xem xét, quyết định chính sách miễn giảm phí sử dụng hạ tầng đường sắt; phí ra vào vùng đất cảng nước, cảng thủy nội địa; đề xuất tiếp tục giảm thuế GTGT cho các dịch vụ vận tải; giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Hiện tại, các phí, lệ phí như: Phí sử dụng kết cấu hạ tầng đường sắt; lệ phí ra, vào cảng biển, cảng bến thủy nội địa đều đang thực hiện theo các quy định của pháp luật đã ban hành.

Trong đó, mức thu phí sử dụng hạ tầng đường sắt quy định giảm 50% mức phí (giảm mức thu từ 8% xuống 4% doanh thu kinh doanh vận tải đường sắt) kể từ ngày 8/2/2021 đến hết tháng 6/2022 nhằm tháo gỡ khó khăn cho đối tượng chịu ảnh hưởng của COVID-19.

Còn lệ phí ra, vào cảng biển từ 5-50 USD/lượt theo dung tích tàu. Đối với mức lệ phí ra, vào cảng bến thủy nội địa từ 5.000-50.000 đồng/chuyến theo trọng tải phương tiện chở hàng/tàu lai.

Các khoản phí, lệ phí này chiếm tỷ trọng không lớn trong chi phí vận tải. Trong quá trình thực hiện, Bộ Tài chính không nhận được phản ánh về những vướng mắc liên quan tới mức thu của các khoản phí, lệ phí này.

Do đó, Bộ Tài chính đề nghị Bộ GTVT khẩn trương đánh giá tác động của việc giảm phí và lệ phí với các đối tượng nộp phí, lệ phí vào ngân sách Nhà nước, từ đó, đề xuất giảm mức thu từng khoản, gửi Bộ Tài chính nghiên cứu, ban hành Thông tư theo thẩm quyền và đúng trình tự quy định của pháp luật.

1. **Nghỉ thai sản, ốm đau vẫn được hỗ trợ tiền thuê nhà**

Nội dung này được hướng dẫn tại Công văn 410/CVL-TTLĐ ngày 08/6/2022 của Cục Việc làm về thực hiện chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động theo Quyết định 08/2022/QĐ-TTg của Thủ tướng. Những điểm chính của nội dung này như sau:

Đối tượng hỗ trợ theo quy định tại Mục 1 Công văn 410/CVL-TTLĐ:

1. Người lao động có quan hệ lao động, đang ở thuê, ở trọ, làm việc trong doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh có đăng ký kinh doanh thuộc đối tượng được hỗ trợ của Quyết định số 08/2022/QĐ-TTg.
2. Người lao động nghỉ việc hưởng trợ cấp thai sản, người lao động nghỉ việc hưởng chế độ ốm đau thuộc đối tượng được hỗ trợ chính sách tiền thuê nhà nếu đủ điều kiện theo Quyết định số 08/2022/QĐ-TTg .
3. Không phân biệt người Việt Nam hay người nước ngoài.

Mục 2 Công văn 410/CVL-TTLĐ quy định về thời gian đề nghị hỗ trợ bắt đầu từ tháng 2 năm 2022.

Mức, thời gian hỗ trợ và phương thức chi trả được quy định tại Điều 9 Quyết định 08/2022/QĐ-TTg:

1. Mức hỗ trợ: 1.000.000 đồng/người/tháng.
2. Thời gian hỗ trợ: Tối đa 3 tháng.
3. Phương thức chi trả: Hằng tháng.

Ngoài ra, Công văn 410/CVL-TTLĐ còn hướng dẫn thời điểm bắt đầu hợp đồng lao động, thời gian ở thuê, ở trọ, cách thức gộp số tháng đề nghị hỗ trợ và nơi nộp hồ sơ đề nghị xét duyệt hỗ trợ.

Chúng tôi hy vọng bản cập nhật pháp lý này có nhiều thông tin hữu ích cho bạn.

Trân trọng./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Tài liệu này chỉ được chuẩn bị cho mục đích cung cấp thông tin chung và không tuyên bố hay bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính chính xác, kịp thời hoặc đầy đủ của thông tin đó. Bản cập nhật pháp lý này không nhằm mục đích dựa vào tư vấn kế toán, thuế, pháp lý hoặc chuyên môn khác.  Nếu bạn có hoặc nghi ngờ rằng bạn có thể có một vấn đề cụ thể, bạn nên liên hệ với chúng tôi hoặc luật sư của bạn để được tư vấn cụ thể về vấn đề đó.  **CÔNG TY LUẬT TNHH ADK VIETNAM LAWYERS**  **Văn phòng Hồ Chí Minh**: Tầng Trệt – G01, Tòa nhà HBT, Số 456-458 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  **Văn phòng Hà Nội**: Tầng Trệt, Tòa nhà Pax Sky, Số 63-65 Ngô Thì Nhậm, Phường Phạm Đình Hổ, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam    Hotline: (+84) 28 66 79 79 66 hoặc (+84) 939 107 387  Email: [info@adk-lawyers.com](mailto:info@adk-lawyers.com)  Website: [www.adk-lawyers.com](http://www.adk-lawyers.com/) |  |