

Nhà đầu tư có lợi ích gì từ 3 Luật liên quan đến đất đai?

05:57 24/06/2024

Theo chuyên gia kinh tế, bất động sản thì Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản được sửa đổi, bổ sung, cung cấp khuôn khổ pháp lý rõ ràng, minh bạch, tác động đến thị trường theo hướng bảo vệ, tăng quyền và lợi ích của nhà đầu tư.

Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng Hoàng Hải cho biết, chỉ riêng hai Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi đã có hàng loạt quy định mới có lợi cho nhà đầu tư, nhất là phục vụ chiến lược phát triển nhà ở các địa phương.



Nhà đầu tư có lợi ích gì từ 3 Luật liên quan đến đất đai? Ảnh internet.

Cụ thể, về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Luật Nhà ở đã quy định về 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 tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Đối với phát triển nhà ở, Luật Nhà ở 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, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp phát triển nhà ở.

Theo dự thảo Luật Đất đai 2024 sửa đổi, các quy định đã được sửa đổi, bổ sung theo hướng “lấy người dân làm trọng tâm”, bảo vệ lợi ích tối đa cho người mua nhà.

Đáng chú ý, với quy định bảng giá đất mới, giá đất được tính theo nguyên tắc thị trường, tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng sẽ được đẩy nhanh và nhà đầu tư được hưởng lợi khi bị thu hồi đất.



Nhà đầu tư có lợi ích gì từ 3 Luật liên quan đến đất đai? Ảnh internet.

Luật quy định hạn chế động lực đầu cơ, thúc đẩy thị trường bất động sản (BDS) phát triển theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững khi chi phí chuyển nhượng, thuế... tăng cao. Phương pháp xác định giá đất minh bạch sẽ giúp các dự án triển khai đúng tiến độ, tháo gỡ vướng mắc cho các dự án bị ngưng trệ thời gian qua, thúc đẩy nguồn cung mới vào thị trường, tạo điều kiện cho chủ đầu tư cân đối chi phí vốn và hạ giá bán nhà, nhờ đó nhà đầu tư được hưởng lợi.

Các quy định mới về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sửa đổi theo hướng đồng bộ, minh bạch, rút ngắn thời gian. Trong Luật Đất đai 2024 quy định trách nhiệm này thuộc về Nhà nước. Theo đó, nhà nước phải cấp giấy

chứng nhận cho người dân thuộc diện được cấp giấy chứng nhận. Luật Đất đai 2024 cũng hướng đến quyền lợi của nhà đầu tư khi cấp chứng nhận quyền sở hữu cho đất chưa có sổ từ sau năm 2014.

Với Luật Nhà ở 2023 thì nhà đầu tư lại càng có nhiều lợi ích. Đó là quy định yêu cầu phát triển nhà ở và không được phân lô, bán nền tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, II, III sẽ hạn chế phát sinh các vụ việc lừa đảo, trong đó nhà đầu tư là chủ thể tại các giao dịch thời gian qua.

Luật Nhà ở cũng quy định tiêu chuẩn mới về thiết kế, xây dựng và quản lý nhà, đảm bảo an toàn, chất lượng sống cho nhà đầu tư. Nhất là quy định chung cư mini phải đủ điều kiện phòng cháy, chữa cháy, được xem xét cấp sổ hồng nếu đáp ứng đủ điều kiện, nhằm đảm bảo an sinh, an toàn xã hội và hỗ trợ các cá nhân, tập thể phát triển loại hình này.



Nhà đầu tư có lợi ích gì từ 3 Luật liên quan đến đất đai? Ảnh internet.

Đặc biệt, Luật Nhà ở 2023 bổ sung đối tượng được đầu tư phát triển nhà ở xã hội và cả đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội. Thông qua đó, phát triển nguồn cung nhà ở xã hội, hỗ trợ người có thu nhập thấp dễ dàng tiếp cận các dự án nhà ở giá phù hợp và các chương trình vay vốn ưu đãi.

Tại Luật Kinh doanh BĐS 2023 thì, môi trường kinh doanh BĐS sẽ lành mạnh, minh bạch hơn, đúng chủ trương của Chính phủ. Quy định, môi giới BĐS phải có chứng chỉ hành nghề, phải hoạt động trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS hoặc sàn giao dịch BĐS. Giao dịch BĐS phải thực hiện qua sàn sẽ tăng cường minh bạch, hạn chế rủi ro trong giao dịch cho nhà đầu tư.

Theo quy định mới, chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh BĐS buộc phải thanh toán qua ngân hàng, dự án BĐS phải công khai thông tin trước khi đưa vào kinh doanh. Đây là cơ sở để số hóa dữ liệu các dự án BĐS, công bố công khai dự án BĐS trên thị trường.

Một quy định mới nữa là nhà đầu tư cũng có thể giảm bớt áp lực chi phí tài chính nếu mua sản phẩm từ các chủ đầu tư uy tín khi Luật Kinh doanh BĐS mới cho phép khách hàng có toàn quyền lựa chọn việc có cần phải áp dụng việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

H.Dương (t/h)