|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 119/TTr-CP | *Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023* |

**TỜ TRÌNH**

**Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, Chính phủ trình Quốc hội Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG LUẬT**

**1. Thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước**

Luật Nhà ở năm 2014 được Quốc hội khóa 13 thông qua đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở: từ 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.

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, đã nêu: "hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở”.

Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội”(Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 05 năm 2016 - 2020 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 05 năm 2021 - 2025).

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030, 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 có nêu: “Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội”; “bố trí hợp lý khu dân cư và hỗ trợ phát triển nhà ở cho người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu”.

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, nhất là cấp chiến lược, đủ phẩm chất, năng lực và uy tín, ngang tầm nhiệm vụ, có nêu: “Xây dựng chính sách nhà ở theo hướng: Nhà nước thống nhất ban hành cơ chế, chính sách; địa phương quy hoạch đất ở, nhà ở; cán bộ, công chức, viên chức mua và thuê mua”; “Cải cách chính sách tiền lương và nhà ở để tạo động lực cho cán bộ phấn đấu, toàn tâm, toàn ý với công việc”.

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*”* xác định mục tiêu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan (trong đó có Luật Nhà ở 2014) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

Tại các Nghị quyết về Phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật của Chính phủ (số 66/NQ-CP ngày 01/7/2021, số 13/NQ-CP ngày 30/01/2022, số 27/NQ-CP ngày 28/02/2023, số 52/NQ-CP ngày 14/4/2023), Chính phủ đã thống nhất về sự cần thiết, quan điểm, mục tiêu sửa đổi Luật Nhà ở 2014 cũng như các nội dung cơ bản của dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); đồng thời Chính phủ cũng đã cho phép Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ thay mặt Chính phủ ký Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến lần đầu về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023).

**2. Khắc phục những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn 08 năm thi hành Luật Nhà ở năm 2014**

Kết quả tổng kết thực tiễn 08 năm thi hành Luật Nhà ở năm 2014 cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được, Luật Nhà ở năm 2014 vẫn tồn tại một số bất cập, hạn chế cần sửa đổi, bổ sung cụ thể như sau:

#### Thứ nhất, các quy định về sở hữu nhà ở có các tồn tại, hạn chế như sau:

#### - Quy định về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

Quy định về thẩm quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn phân tán tại Luật Nhà ở năm 2014 và văn bản dưới luật, chưa thể hiện rõ trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan trong quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, một số địa phương vẫn còn phân giao trách nhiệm quản lý nhà ở không đúng quy định.

Ngoài ra, hiệu lực hiệu quả trong quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn chưa bảo đảm, vẫn còn hiện tượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được bố trí sử dụng.

#### - Quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam:

Pháp luật về đất đai không có quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất ngoài dự án để xây dựng nhà ở, dẫn đến hạn chế quyền phát triển nhà ở của đối tượng này; về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài: một số quy định còn đang tản mát tại các văn bản dưới luật nên cần thiết phải luật hóa để bảo đảm tính pháp lý trong thực hiện.

Thứ hai, các quy định liên quan đến chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở có các tồn tại, hạn chế như sau:

- Quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở còn phân tán tại nhiều điều khoản của Luật, Nghị định và Thông tư dẫn đến việc áp dụng thực hiện chưa thống nhất tại các địa phương.

- Luật Nhà ở 2014 chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác của chương trình phát triển nhà ở với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để làm căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Việc quy định phải xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm làm giảm tính chủ động, thiếu linh hoạt trong công tác phát triển nhà của địa phương, gây khó khăn trong công tác thực hiện, quản lý, giám sát.

- Luật Nhà ở 2014 chưa quy định cụ thể việc kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở từ cấp Trung ương đến địa phương, dẫn đến việc xây dựng, tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương chưa đạt được hiệu quả cao.

Thứ ba, các quy định về phát triển nhà ở có các tồn tại, hạn chế như sau:

- Một số quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở hiện nay đã được điều chỉnh trong hệ thống pháp luật đầu tư, Luật số 03/2022/QH15 về sửa 09 Luật cụ thể như việc chấp thuận chủ trương đầu tư, việc chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở,... do đó, Luật Nhà ở cần phải điều chỉnh để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật như việc xác định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại,...

- Các yêu cầu trong phát triển dự án nhà ở cần phải được cập nhật, bổ sung để kịp thời điều chỉnh thực tiễn phát sinh. Quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở được nhiều hệ thống pháp luật điều chỉnh (pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng,...) nên thời gian vừa qua, các địa phương còn lúng túng trong triển khai thực hiện, do đó cũng cần có quy định thống nhất các bước thực hiện dự án.

- Quy định hiện hành về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở, khu đô thị còn phân tán ở nhiều pháp luật khác nhau nên việc áp dụng thực hiện còn chưa thống nhất gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước cũng như các chủ đầu tư xây dựng dự án trong quá trình triển khai thực hiện.

Thứ tư, việc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư còn có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Các nguyên tắc phát triển nhà ở tái định cư và hình thức bố trí tái định cư chưa cụ thể nên các địa phương vẫn còn gặp nhiều vướng mắc trong triển khai thực hiện.

- Nhiều dự án nhà ở tái định cư được xây dựng trước năm 2014 không đáp ứng yêu cầu của người dân dẫn đến một số quỹ nhà ở phục vụ tái định cư đã hình thành đầu tư xây dựng, không có nhu cầu sử dụng gây lãng phí tài sản Nhà nước nhưng chưa có cơ chế chuyển đổi quỹ nhà này sang mục đích khác.

- Mặc dù Luật Nhà ở 2014 đã cho phép mua hoặc đặt hàng nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư nhưng cơ chế thực hiện vẫn chưa được quy định cụ thể, do đó một số địa phương chưa có đủ cơ sở pháp lý để triển khai.

Thứ năm, việc phát triển quản lý nhà ở công vụ còn có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Nhiều cán bộ thuộc diện được điều động, luân chuyển về Trung ương nhưng do quy định hạn chế về đối tượng thuê nhà ở công vụ nên chưa được bố trí cho thuê nhà ở công vụ và phải đi thuê nhà ở thương mại, gặp nhiều khó khăn [[1]](#footnote-1).

-Quỹ nhà ở công vụ bị dôi dư chưa được sử dụng để bố trí cho thuê dẫn đến hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị nội thất của nhà ở công vụ xuống cấp nhanh, dẫn tới lãng phí nguồn lực của Nhà nước.

Thứ sáu, chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư còn có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Chưa có sự thống nhất giữa quy định của pháp luật về nhà ở và quy định của pháp luật có liên quan. Tại Điều 99, Điều 110 Luật Nhà ở 2014 thì chỉ phá dỡ nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng để cải tạo, xây dựng lại nhưng pháp luật về nhà ở cũng chưa xác định thế nào là nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, trong khi đó pháp luật về xây dựng lại có quy định về xử lý đối với công trình hết thời hạn sử dụng, công trình có dấu hiệu nguy hiểm nên trong quá trình thực hiện còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

- Chưa có quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 về các trường hợp phải thực hiện cải tạo, phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư còn chưa rõ ràng nên trong quá trình triển khai thực hiện còn gặp nhiều khó khăn.

- Theo quy định tại Điều 113 Luật Nhà ở năm 2014 có 02 hình thức thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gồm: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện dự án; Nhà nước đầu tư từ ngân sách hoặc thông qua hình thức hợp đồng chuyển giao. Theo quy định này thì việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sẽ phụ thuộc vào việc chủ sở hữu nhà chung cư có đồng thuận, lựa chọn và đề xuất được doanh nghiệp làm chủ đầu tư hay không hoặc phải thực hiện dự án theo hình thức đầu tư từ ngân sách hay hình thức hợp đồng chuyển giao. Trên thực tế, nhiều chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng cần cải tạo, xây dựng lại nhưng chủ sở hữu không thể thống nhất lựa chọn được doanh nghiệp làm chủ đầu tư và cũng chưa có quy định Nhà nước có trách nhiệm xử lý các trường hợp này, trong khi số lượng nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại nhiều, nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước rất hạn chế; Luật PPP đã bỏ hình thức BT dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nên không thể thực hiện được các dự án, làm chậm quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Luật Nhà ở năm 2014 chưa quy định trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc bố trí chỗ ở tạm thời, điều kiện, chất lượng chỗ ở tạm thời nên không thể di dời người dân để thực hiện dự án. Bên cạnh đó, Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định việc bồi thường được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu mà chưa quy định về các nguyên tắc, nội dung của việc bồi thường, khung hệ số bồi thường, việc bồi thường các phần diện tích thuộc sở hữu chung (hành lang, cầu thang…), diện tích thuộc sở hữu nhà nước, đặc biệt quy định về thời gian hoàn thành dự án để bàn giao nhà ở cho người dân tái định cư nên trên thực tế người dân không đồng thuận di dời, bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

Thứ bảy, việc phát triển nhà ở xã hội còn có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Việc quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương và nhu cầu nhà ở thực tế của người dân.

-Luật hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức kinh tế nước ngoài, quỹ đầu tư phát triển địa phương tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; một số quy định về hình thức phát triển nhà ở chưa đồng bộ với các luật mới được sửa đổi, bổ sung trong thời gian qua như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đầu tư theo hình thức hợp tác công - tư, xây dựng…

- Quy định về điều kiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đất đai, kinh doanh bất động sản... dẫn đến trong thời gian qua việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương bị “ách tắc”, kéo dài.

- Quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa đủ khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; chưa thống nhất với pháp luật về thuế, đầu tư, đầu tư công...

- Quy định cứng phải dành tỷ lệ tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội để cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng dẫn đến tình trạng quỹ nhà ở xã hội để cho thuê để “trống”, lãng phí, trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn.

- Giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý khác như chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp,.. trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% đã làm nản lòng các chủ đầu tư do lợi nhuận thu được quá thấp.

- Một số loại hình nhà ở cho các đối tượng chính sách hiện đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn nhưng chưa được Luật hoá như: nhà lưu trú cho công nhân; nhà ở của lực lượng vũ trang.

-Luật Nhà ở hiện hànhchưa cho phép các doanh nghiệp được mua, thuê mua nhà ở xã hội để bố trí hoặc cho cán bộ, nhân viên lao động của doanh nghiệp thuê lại.

Thứ tám, các quy định về tài chính cho phát triển nhà ở cũng còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Quy định về nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở chưa cụ thể, rõ ràng và chưa đầy đủ như: các nguồn vốn huy động từ cổ phiếu, trái phiếu, chứng khoán, quỹ đầu tư phát triển,…; chưa có quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng vốn, hình thức huy động vốn dẫn đến nhiều trường hợp huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại vượt quá khả năng thanh toán, chưa thống nhất với pháp luật có liên quan; nhiều trường hợp thực hiện huy động vốn thông qua hình thức đặt cọc, phiếu giữ chỗ, phiếu đăng ký…trước thời điểm dự án đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật, dẫn đến gây rủi ro cho khách hàng và phát sinh các tranh chấp phức tạp.

- Các nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội còn hạn chế, dàn trải, chưa đảm bảo đủ để thực hiện cho vay ưu đãi đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Ngoài ra, một số quy định liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước chưa thống nhất với pháp luật về đầu tư công.

Thứ chín, các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư cũng có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Chưa có quy định về cách tính lô-gia, hộp kỹ thuật trong việc xác định diện tích sử dụng căn hộ; quy định về thời gian bàn giao kinh phí bảo trì từ chủ đầu tư sang Ban quản trị là chưa phù hợp; thiếu quy định cụ thểvề cách thức tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư (trực tiếp, trực tuyến…), về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

- Chưa có quy định về quản lý, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư sau đầu tư, về trình tự, thủ tục bàn giao, tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư, chưa quy định trách nhiệm của các bên có liên quan như chủ đầu tư, chính quyền địa phương, nguồn kinh phí quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư.

Thứ mười, việc quản lý, sử dụng nhà ở và giao dịch về nhà ở còn có một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Nhiều địa phương thực hiện không đúng các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, không bảo đảm chất lượng sống của người dân, nhất là nhà ở tái định cư.

- Tại một số địa phương còn buông lỏng quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, chưa hoàn thành tiếp nhận bàn giao nhà ở, chưa ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở dẫn đến tình trạng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng hoặc cho thuê không đúng đối tượng hoặc bị bỏ trống không sử dụng vẫn xảy ra, chưa có quy định về chuyển đổi công năng sử dụng đã gây tình trạng lãng phí, sử dụng nhà ở không hiệu quả.

- Các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở biệt thự, nhà ở có giá trị văn hóa, lịch sử còn chung chung, mang tính nguyên tắc, chưa có quy định cụ thể về trách nhiệm của Nhà nước trong việc hỗ trợ kinh phí để di dời, giảm mật độ dân cư, tạo điều kiện cho việc bảo tồn các nhà ở có giá trị về lịch sử, văn hóa, kiến trúc.

- Chưa có quy định cụ thể về thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước dẫn đến cơ quan nhà nước không có cơ sở để xử lý khi người sử dụng có hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở.

- Một số quy định về giao dịch nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 có sự trùng lắp, chồng chéo về phạm vi điều chỉnh với Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản gây khó khăn trong quá trình thực hiện.

- Quy định về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân còn chưa cụ thể, thiếu sự kiểm soát của cơ quan chức năng dẫn tới nhiều nhà ở không đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật... Nhiều trường hợp sau khi xây dựng xong vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở dẫn đến các chủ sở hữu bị hạn chế các quyền khi thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà ở.

Xuất phát từ những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 nêu trên, đồng thời để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật và thể chế hóa kịp thời các chủ trương, chính sách của Đảng, nhà nước trong lĩnh vực phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở thì việc xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) để thay thế cho Luật Nhà ở năm 2014 là hết sức cần thiết.

**II. MỤC ĐÍCH VÀ QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT**

**1. Mục đích**

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.

**2. 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.

Tiếp tục 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. Thiết lập công cụ để kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý và 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.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG**

Theo Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 thì Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 để trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023), thông qua tại kỳ họp thứ 6 (tháng 10 năm 2023).

Thực hiện sự phân công của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã tổ chức xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) đảm bảo các yêu cầu của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể như sau:

1. Tổng kết đánh giá thi hành Luật Nhà ở năm 2014 trên toàn quốc.

2. Lập hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) báo cáo Quốc hội để đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; ngày 13/6/2022, Quốc hội đã có Nghị quyết số 50/2022/QH15 đưa dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) vào chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 để Quốc hội khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5, thông qua tại kỳ họp thứ 6 (Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15).

3. Thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) gồm đại diện của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan và một số địa phương (Quyết định số 641/QĐ-BXD ngày 26/7/2022).

4. Tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, hội thảo 3 miền Bắc - Trung - Nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); tổ chức khảo sát, học hỏi kinh nghiệm trong nước và nước ngoài.

5. Đăng tải để lấy ý kiến rộng rãi đối với hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng theo quy định (Văn bản số 3925/BXD-QLN ngày 06/9/2022).

6. Lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, các hiệp hội có liên quan và tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) (các văn bản số: 3922/BXD-QLN; 3923/BXD-QLN; 3924/BXD-QLN ngày 06/9/2022).

7. Gửi Bộ Tư pháp thẩm định dự án (Văn bản số 5874/BXD-QLN ngày 28/12/2022).

8. Nghiên cứu, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, chỉnh lý dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) (Văn bản số 10/BC-BXD ngày 30/01/2023).

9. Trình Chính phủ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) (Tờ trình số 11/TTr-BXD ngày 30/01/2023, Tờ trình tóm tắt số 12/TTr-BXD ngày 30/01/2023 và Tờ trình tóm tắt số 17/TTr-BXD ngày 22/02/2023).

10. Ngày 13/02/2023, Thường trực Chính phủ đã họp và ngày 23/02/2023 Chính phủ đã họp và cơ bản thông qua dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

Trên cơ sở ý kiến của các Thành viên Chính phủ và yêu cầu nêu trong Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 28/02/2023 của Chính phủ về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 2 năm 2023, Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành tiếp thu, hoàn thiện lại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

11. Ngày 10/3/2023, tại văn bản số 71/TB-VPCP, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình số 68/TTr-CP báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)

12. Ngày 16/3/2023, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội có báo cáo số 1546/BC-UBPL15 thẩm tra sơ bộ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); ngày 17/3/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tổ chức họp cho ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và ngày 21/3/2023 Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Thông báo số 2101/TB-TTKQH kết luận về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Ủy ban của Quốc hội, chỉnh lý, hoàn thiện dự án Luật (chi tiết tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này).

Ngày 14/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 52/NQ-CP về phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 4 năm 2023, trong đó giao Bộ Xây dựng thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình báo cáo Quốc hội tại kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT**

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) gồm 13 Chương với 196 Điều. So với Luật Nhà ở năm 2014 thì dự thảo Luật (sửa đổi) đã tăng hơn 13 Điều [[2]](#footnote-2); trong đó bãi bỏ 7 Điều trong Luật hiện hành (Điều 98, Điều 124, Điều 130, Điều 142, Điều 143, Điều 157, Điều 172), giữ nguyên 47 Điều; sửa đổi, bổ sung 104 Điều; bổ sung mới 34 Điều; Luật hóa từ Nghị định 11 Điều. Cụ thể như sau:

**1. Chương I: Những quy định chung**

Chương này gồm 07 Điều(từ Điều 1 đến Điều 7) quy định về: Phạm vi điều chỉnh, Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan; Các hành vi bị nghiêm cấm; Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Bổ sung các khái niệm mới như: Nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp; Nhà lưu trú công nhân; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở.

- Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm mới như: Ký kết các văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của luật này và pháp luật có liên quan; Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở; Một số hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Bổ sung quy định về áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan; Quy định về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

**2. Chương II: Sở hữu nhà ở**

Chương này gồm 17 Điều(từ Điều 08 đến Điều 24)quy định về: Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở; Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Công nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Bố cục lại các mục của Chương này, trong đó gồm: Quy định chung về sở hữu nhà ở; Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Kế thừa các quy định của Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung thêm một số nội dung theo hướng Luật hóa đưa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ lên Luật như: Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở; Công nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

**3.** **Chương III: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

Chương nàygồm 07 Điều (từ Điều 25 đến Điều 31) quy định về:Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Nguyên tắc và căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Gộp một số Điều về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các chương khác nhau của Luật hiện hành và Luật hóa một số nội dung từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

- Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như: Căn cứ xây dựng, nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Căn cứ, yêu cầu xây dựng, nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Căn cứ xây dựng và kỳ kế hoạch, nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, bãi bỏ kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm.

**4. Chương IV: Phát triển nhà ở**

Chương này gồm 28 Điều (từ Điều 32 đến Điều 59)quy định về:Hình thức phát triển nhà ở; Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; Quỹ đất để phát triển nhà ở; Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở; Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; Đất để xây dựng nhà ở công vụ; Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án; Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ; Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư; đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư; quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư; Yêu cầu về phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân; Phương thức phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân; Trách nhiệm của các thành viên hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở; Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó luật hóa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Phát triển nhà ở; Phát triển nhà ở thương mại; Phát triển nhà ở công vụ; Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; Trách nhiệm quản lý chất lượng nhà ở; Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn; Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại…).

- Bổ sung mới quy định theo hướng đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên và hợp nhất một số nội dung từ các quy định của pháp luật liên quan như: Quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở; Yêu cầu trong phát triển dự án xây dựng nhà ở.

**5. Chương V: Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Chương này gồm 15 Điều (từ Điều 60 đến Điều 72) quy định về: Thời hạn sử dụng nhà chung cư; Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu, nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

Bên cạnh việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Nhà ở 2014 thì dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã Luật hóa một số quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và sự đồng bộ của hệ thống pháp luật như: Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư; Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu, nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư; Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

**6. Chương VI: Chính sách về nhà ở xã hội**

Chương này gồm 37 Điều (từ Điều 73 đến Điều 109)quy định về: Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Hình thức phát triển nhà ở xã hội; Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; Đất để xây dựng nhà ở xã hội; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; Xác định giá thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng; Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; Quản lý vận hành nhà ở xã hội; Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân; Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân; Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân; Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân; Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân; Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân; Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang; Kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang; Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung thêm các quy định về: Đối tượng, hình thức và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (NOXH); Loại hình dự án đầu tư xây dựng NOXH; Loại NOXH; Đất để xây dựng NOXH; Lựa chọn và ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH; Xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; Nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH.

- Bổ sung thêm các quy định về: Hình thức phát triển NOXH; Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH; Xác định giá bán NOXH do Nhà nước đầu tư; Thời điểm thẩm định giá bán, giá cho thuê mua NOXH; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng và chính quyền địa phương.

- Bổ sung mới các quy định (02 mục mới) về chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang.

**7. Chương VII: Tài chính cho phát triển nhà ở**

Chương này gồm 06 Điều (từ Điều 110 đến Điều 115)quy định về: Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở; Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở; Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở; Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở; Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có luật hóa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở; Nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở; Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

- Bổ sung mới một số quy định như: Nguồn vốn của nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở; Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

**8. Chương VIII: Quản lý, sử dụng nhà ở**

Chương này gồm 24 Điều (từ Điều 116 đến Điều 139)quy định về: Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; Lập hồ sơ, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; 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; Chuyển đổi công năng nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước); Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung; Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở; Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; Trách nhiệm phá dỡ nhà ở; Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở; Cưỡng chế phá dỡ nhà ở; Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ; Phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có luật hóa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên Luật) như: 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: Chuyển đổi công năng nhà ở; Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**9. Chương IX: Quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Chương này gồm 17 Điều (từ Điều 140 đến Điều 156)quy định về: Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; Chỗ để xe của nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; Quyền, trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Quản lý, sử dụng, cưỡng chế, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; Quản lý sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư (Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao; Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư; Quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao).

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã quy định cụ thể hơn nhiều nội dung để hạn chế các tranh chấp xảy ra giúp nhà chung cư được an toàn hơn trong quá trình sử dụng như: Bổ sung quy định xác định diện tích lô gia, hộp kỹ thuật khi xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; Quản lý, sử dụng, cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Bàn giao, khai thác, quản lý sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư.

**10. Chương X: Giao dịch về nhà ở**

Chương này gồm 31 Điều (từ Điều 157 đến Điều 187) quy định về: Các giao dịch về nhà ở; Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở; Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; Hợp đồng về nhà ở; Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở; Giao dịch mua bán nhà ở; Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung; Mua bán nhà ở đang cho thuê; Mua trước nhà ở; Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; Quyền tiếp tục thuê nhà ở; Thuê mua nhà ở xã hội; Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua; Tặng cho nhà ở; Đổi nhà ở; Góp vốn bằng nhà ở; Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; Thế chấp nhà ở đang cho thuê; Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp; Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Đưa một số quy định ra khỏi dự thảo luật để tránh trùng lắp với Bộ Luật Dân sự như: Quy định về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung, thừa kế nhà ở, thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó luật hóa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Hợp đồng về nhà ở; Giao dịch mua bán nhà ở; Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; Thế chấp dự án nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai; điều kiện thế chấp dự án nhà ở.

**11. Chương XI: Quản lý nhà nước về nhà ở**

Chương này gồm 05 Điều (từ Điều 188 đến Điều 192)quy định về: Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở; Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng; Thanh tra nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như: Sửa đổi, bổ sung các nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng (như cho ý kiến về nội dung chương trình phát triển nhà ở các địa phương; thẩm định các nội dung về nhà ở trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở…).

**12. Chương XII: Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở**

Chương này gồm 02 Điều (Điều 193 và Điều 194)quy định về: Giải quyết tranh chấp về nhà ở; Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã bổ sung quy định về xử lý vi phạm trong giao dịch nhà ở xã hội trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở và bổ sung thêm quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

**13. Chương XIII: Điều khoản thi hành**

Chương này gồm 02 Điều (Điều 195 và Điều 196)quy định về: Hiệu lực thi hành; Quy định về xử lý chuyển tiếp.

Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội về quy định hiệu lực thi hành sớm đối với các quy định liên quan đến chính sách nhà ở xã hội sau khi Luật này được Quốc hội thông qua, cụ thể như sau:

a) Cơ sở chính trị, pháp lý

- Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” (khoản 1 Điều 22), “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3 Điều 59).

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 thông qua tại Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã xác định nhiệm vụ: “Tập trung giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho người dân, bổ sung cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội...”; “Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần, nhà ở và phúc lợi xã hội cho công nhân; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của công nhân”.

- Tại Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 có nêu: Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội... có chính sách ưu đãi, khuyến khích đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở cho thuê đối với người thu nhập thấp...; Nghiên cứu, ban hành cơ chế chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp...; đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp…; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

- Tại Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 17/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 có nêu: “Quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần, nhà ở và phúc lợi xã hội cho công nhân; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của công nhân. Ưu tiên quỹ đất, vốn và có các chính sách ưu đãi, tạo thuận lợi cho triển khai xây dựng đến năm 2030 được ít nhất 1 triệu nhà ở xã hội cho công nhân và người có thu nhập thấp; bảo đảm đáp ứng đồng bộ hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất...”.

- Theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), thời điểm có hiệu lực của toàn bộ hoặc một phần luật, nghị quyết của Quốc hội được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua (Khoản 1 Điều 151).

b) Cơ sở thực tiễn

- Tồn tại, bất cập trong quá trình thực thi quy định về nhà ở xã hội tại Luật Nhà ở năm 2014

Mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng nhưng sau 08 năm thi hành, do các mối quan hệ kinh tế, xã hội có nhiều thay đổi nên Luật Nhà ở năm 2014 đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế đối với các quy định về nhà ở xã hội đã được trình bày cụ thể tại mục I.2 Tờ trình này. Các quy định hiện hành của Luật Nhà ở 2014 dẫn đến: Thiếu quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương bị “ách tắc”, kéo dài; Không thu hút, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê - mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý; Thủ tục hành chính kéo dài, dẫn đến tăng chi phí cho doanh nghiệp, người dân cũng như áp lực lên hệ thống chính quyền địa phương...

- Thiếu nguồn cung nhà ở xã hội

Tính đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000 m2. Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m2; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng. Mặc dù việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã đạt được một số kết quả quan trọng. Tuy nhiên với kết quả hoàn thành 7.790.000 m2 sàn nhà ở xã hội thì mới đạt khoảng 65% mục tiêu đề ra đến năm 2020, trong khi nhu cầu của đối tượng người thu nhập thấp khu vực đô thị, trong đó có công nhân và lực lượng vũ trang là rất lớn.

Thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp nêu tại các Nghị quyết của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 388/QĐ-TTg phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030", theo đó mục tiêu đến năm 2030 phải hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 1,06 triệu căn hộ nhà ở xã hội.

- Góp phần tháo gỡ khó khăn, phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh:

Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản và hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, tiềm ẩn nguy cơ, rủi ro: (i) sức mua và thanh khoản giảm mạnh, thiếu dòng tiền; (ii) thiếu nguồn cung nhà ở đi liền với “cơ cấu sản phẩm nhà ở không hợp lý”, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp trong khi “thiếu nhà ở vừa túi tiền, đặc biệt thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội”, nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của các đối tượng thu nhập thấp tại đô thị; (iii) nhiều dự án phải “dừng, giãn, hoãn tiến độ”, số lượng các dự án nhà ở thương mại được hoàn thành và chấp thuận mới đều giảm; (iv) hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án. Khó khăn của thị trường bất động sản kéo theo khó khăn của nhiều ngành nghề, cắt giảm một lượng lớn lao động và ảnh hưởng đến an sinh xã hội và trật tự an toàn xã hội.

Do đó, để thực hiện nhiệm vụ được Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương giao, đồng thời đáp ứng nhu cầu bức thiết của thực tiễn, như đã trình bày như trên, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội thống nhất: đối với nhóm chính sách về phát triển nhà ở xã hội (được quy định tại Chương VI từ Điều 73 đến Điều 109 dự thảo Luật) sẽ có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày Luật Nhà ở (sửa đổi) được Quốc hội thông qua; các nội dung khác sẽ có hiệu lực từ ngày 01/7/2024.

Nếu được Quốc hội thông qua nội dung trên, sẽ sớm đưa các quy định về nhà ở xã hội vào thực tiễn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội đồng thời có tác động kép: giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, gắn với việc thực hiện Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030, đồng thời cân đối cung – cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, từ đó tác động hạ giá thành phân khúc nhà ở thương mại, giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ kính trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến./.

*(Hồ sơ gửi kèm:* (*1) Dự thảo Luật; (2) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự án Luật;(3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp;(4) Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về dự án Luật; (5) Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014; (6) Báo cáo đánh giá tác động chính sách trong dự án Luật; (7) Báo cáo rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan; (8) Báo cáo về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án Luật; (9) Báo cáo kinh nghiệm quốc tế; (10) Dự thảo văn bản quy định chi tiết).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Ủy ban Thường vụ Quốc hội;  - Thủ tướng Chính phủ;  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Văn phòng Trung ương Đảng;  - Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;  - Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN;  - Lưu: VT, PL (03). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **TUQ. THỦ TƯỚNG**  **BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**  **Đã ký**  **Nguyễn Thanh Nghị** |

**PHỤ LỤC**

**NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN KẾT LUẬN CỦA ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI VỀ DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

*(Kèm theo Tờ trình số 119/TTr-CP ngày 14/4/2023)*

Trên cơ sở ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến của Chủ tịch Quốc hội, Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội, ý kiến của các cơ quan của Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ báo cáo Quốc hội về các nội dung tiếp thu, giải trình, cụ thể như sau:

**I. Về vấn đề sở hữu nhà chung cư có thời hạn**

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đề nghị Chính phủ không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư như dự thảo. Tuy nhiên, cần bổ sung quy định cụ thể, chặt chẽ có tính khả thi về thẩm quyền, trình tự, thủ tục di dời người dân, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không còn an toàn cho việc sử dụng để bảo vệ tính mạng, tài sản cho người dân.

Trường hợp Chính phủ thấy cần thiết tiếp tục trình Quốc hội phương án khác với ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đề nghị xây dựng 02 phương án, bao gồm phương án của Chính phủ đề xuất và phương án theo ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và đề xuất của cơ quan thẩm tra để đại biểu Quốc hội xem xét, cho ý kiến. Đồng thời, trong Tờ trình của Chính phủ cần phân tích, làm rõ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý và thực tiễn, đánh giá tác động kỹ lưỡng, phân tích ưu điểm, hạn chế, hoàn thiện quy định của từng phương án, làm cơ sở để đại biểu Quốc hội thảo luận dân chủ, phát huy trí tuệ tập thể để lựa chọn được phương án tốt nhất, khả thi nhất, khắc phục được bất cập, vướng mắc của Luật Nhà ở hiện hành, đáp ứng được mong mỏi, nguyện vọng của người dân trong xã hội, phục vụ hiệu quả quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Về vấn đề này, trên cơ sở kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ nhận thấy, đây là vấn đề có tính nhạy cảm cao, tác động lớn đến xã hội và vẫn còn có những ý kiến chưa thống nhất, nhất là đối với phương án có quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn. Do vậy, Chính phủ tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội như nêu trong Thông báo 2101/TB-TTKQH là không quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn trong dự thảo Luật Nhà ở (bỏ Điều 25, 26 trong dự thảo); tuy nhiên có bổ sung, làm rõ các nội dung về thời hạn sử dụng (tại Điều 60 của dự thảo), các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (tại Điều 61 của dự thảo), làm rõ trách nhiệm của các chủ thể có liên quan khi phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (từ Điều 62 đến Điều 72 của dự thảo) để có cơ sở xử lý, giải quyết tháo gỡ các trường hợp đang gặp khó khăn, vướng mắc trên thực tế hiện nay.

**II. Về các nội dung lớn của dự thảo Luật**

1. Về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở do cá nhân nước ngoài sở hữu tại Việt Nam (quy định tại điểm a khoản 2 Điều 22 dự thảo Luật)

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát lại các quy định của dự thảo Luật để bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ V Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XIII 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“ và bảo đảm tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Về vấn đề này, Chính phủ giải trình và tiếp thu như sau:

Luật Nhà ở 2014 quy định cho phép cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư) tại các khu vực được phép sở hữu nhà ở và người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo thống kê sơ bộ của các địa phương, hiện nay trên cả nước đã có khoảng 3.035 cá nhân, tổ chức nước ngoài mua và được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ nhà chung cư.

Chính phủ tiếp tục giữ nguyên quy định như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về việc cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư) để bảo đảm tính kế thừa và tính ổn định của chính sách đang được thực hiện, đồng thời tiếp thu ý kiến Ủy ban pháp luật về việc bỏ quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất thuê (tại điểm a khoản 2 Điều 22).

2. Về chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ nghiên cứu, rà soát, chỉnh lý dự thảo Luật có liên quan đến chính sách nhà ở xã hội bao gồm: quy định về lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang... để bảo đảm phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2045, các nghị quyết, chỉ thị, kết luận có liên quan; bảo đảm tính khả thi, đồng bộ, thống nhất với pháp luật có liên quan cũng như dự thảo các luật chuẩn bị trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5.

Về ý kiến này, Chính phủ đã tiếp thu, rà soát, chỉnh sửa lại các nội dung trong dự thảo Luật như: Điều 80 Đất để xây dựng nhà ở xã hội, Điều 81 Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Điều 82 Ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội... để bảo đảm tính thống nhất theo đúng kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Về hình thức sử dụng đất để phát triển nhà ở thương mại

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ nghiên cứu, rà soát, chỉnh lý nội dung này để bảo đảm phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW, Nghị quyết số 06-NQ/TW, các nghị quyết, chỉ thị, kết luận có liên quan, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất với Luật Đầu tư, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi).

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh sửa lại quy định tại Điều 38 của dự thảo Luật theo hướng như sau: (1) kế thừa quy định của Luật số 03/2022/QH15 đối với trường hợp có quyền sử dụng đất ở hoặc có quyền sử dụng đất ở và đất khác và (2) bổ sung trường hợp có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về áp dụng pháp luật (quy định tại Điều 4 dự thảo Luật)

Tại Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đề nghị lược bỏ Điều 4 dự thảo Luật; đồng thời chuyển nội dung quy định tại khoản 2 Điều 4 quy định về một số giao dịch nhà ở sang Điều 1 quy định về phạm vi điều chỉnh để tránh nảy sinh các xung đột pháp luật và để phân biệt rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở với Luật Kinh doanh bất động sản.

Về ý kiến này, Chính phủ đề nghị cho phép giữ quy định tại Điều 4 như bố cục của nhiều Luật đã được Quốc hội thông qua hoặc đang trình Quốc hội cho ý kiến. Tuy nhiên, có chỉnh sửa lại câu chữ để tránh xung đột pháp luật như ý kiến của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội.

5. Về thời điểm xác lập quyền sở hữu và chuyển quyền sở hữu nhà ở (quy định tại Điều 14 dự thảo Luật)

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban pháp luật của Quốc hội đề nghị rà soát lại quy định tại Điều 14 của dự thảo để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), bảo đảm tính khả thi nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Về nội dung này, Chính phủ đề nghị giữ nguyên quy định tại Điều 14 của dự thảo như đã báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Tờ trình số 68/TTr-CP, bởi các lý do:

- Thứ nhất, quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu và thời điểm công nhận quyền sở hữu là hai phạm trù khác nhau, hai thời điểm khác nhau. Quyền sở hữu của chủ sở hữu được xác lập khi các chủ thể hoàn thành việc thực hiện các hành vi mà không phải chờ đến khi nhà nước công nhận thông qua các thủ tục hành chính. Hành vi công nhận quyền sở hữu của nhà nước xuất hiện sau thời điểm xác lập quyền sở hữu. Ví dụ như: (1) khi mở thừa kế thì người nhận thừa kế đã xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thừa kế tại thời điểm mở thừa kế; (2) khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu đã xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở này; (3) khi bên mua đã thanh toán xong tiền mua nhà ở thì bên mua đã xác lập sở hữu đối với nhà ở đã mua... Nếu quy định phải sau khi được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì các chủ sở hữu mới được coi là có quyền sở hữu như quy định của Luật Đất đai 2013, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì sẽ không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, vì muốn được công nhận quyền sở hữu thì chủ sở hữu phải thực hiện các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và như vậy, trong thời gian cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận vì nhiều lý do: khách quan, chủ quan thì các chủ sở hữu bị hạn chế khi thực hiện các quyền với tư cách của chủ sở hữu: không mua bán, giao dịch, tặng cho…

- Thứ hai, việc công nhận quyền sở hữu nhà ở khác với công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai hiện hành, Điều 128 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì đăng ký đất đai là bắt buộc, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất lại được thực hiện theo nhu cầu của chủ sở hữu. Như vậy, quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo nhu cầu, quyền sở hữu nhà ở này xác lập không phụ thuộc vào việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, các quy định tại Điều 11, Điều 14, Điều 160 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là phù hợp với tính chất đặc thù của nhà ở, không mâu thuẫn với quy định của Luật Đất đai hiện hành, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

6. Về xử lý chuyển tiếp (quy định tại Điều 196 dự thảo Luật)

Tại Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát kỹ lưỡng các nội dung có sự thay đổi về chính sách để bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đầy đủ, chính xác, chặt chẽ, tránh tạo ra khoảng trống pháp luật hoặc thiếu rõ ràng dẫn đến vướng mắc trong tổ chức thực hiện

Về nội dung này, Chính phủ đã rà soát, chỉnh sửa, bổ sung các quy định tại Điều 196 của dự thảo Luật, trong đó có bổ sung một số quy định về nhà ở xã hội sẽ có hiệu lực thi hành ngay sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được công bố để áp dụng được ngay trong thực tiễn nhằm thúc đẩy nhanh việc thực hiện xây dựng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội, góp phần tăng nguồn cung về nhà ở xã hội.

7. Về một số nhóm vấn đề cần có cơ chế kiểm soát chặt chẽ của Nhà nước để tránh sơ hở lợi dụng

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát lại một số quy định liên quan đến việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, ưu đãi chủ đầu tư nhà ở xã hội, đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, vấn đề chuyên gia, người lao động nước ngoài lưu trú tại nhà lưu trú công nhân bố trí trong khu công nghiệp... để bảo đảm chặt chẽ, tránh sơ hở, lợi dụng chính sách.

Về ý kiến này, Chính phủ đã tiếp thu, rà soát để chỉnh sửa lại dự thảo tại Điều 73 Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, Điều 80 Đất để xây dựng nhà ở xã hội, Điều 82 Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, Điều 88 Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân), Điều 90 Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân.

8. Về các nhóm vấn đề cải cách thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục đầu tư, bảo đảm thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo rà soát các quy định có liên quan đến: (1) xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; (2) quy định về các giai đoạn đầu tư xây dựng nhà ở;(3) nguyên tắc bán, cho thuê mua, thuê nhà ở xã hội... cũng như tiếp tục lấy ý kiến của các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp để các quy định của dự thảo bảo đảm tính khả thi, hài hòa lợi ích hợp pháp của người dân doanh nghiệp và yêu cầu quản lý nhà nước.

Về các ý kiến này, Chính phủ xin tiếp thu, giải trình cụ thể như sau:

a) Về xây dựng, phê duyệt điều chỉnh chương trình kế hoạch phát triển nhà ở (quy định tại Điều 31 dự thảo Luật)

Chính phủ nhận thấy, quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không phải là các nội dung mới mà đã được quy định từ Luật Nhà ở 2005, Luật Nhà ở 2014 và thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011 và năm 2021. Dự thảo Luật lần này chỉ bố cục sắp xếp lại các điều, khoản trong Luật hiện hành vào 1 chương (Chương III dự thảo Luật) để bảo đảm tính thống nhất, dễ theo dõi áp dụng; đồng thời đưa một số nội dung đã được quy định trong Nghị định số 99/2015/NĐ-CP vào dự thảo để có tính pháp lý cao hơn. Trong thời gian vừa qua, các địa phương đã ban hành và triển khai thực hiện tương đối có hiệu quả chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, làm cơ sở để kiểm soát việc phát triển các dự án nhà ở, hạn chế tình trạng lệch pha cung - cầu nhà ở, có kế hoạch tập trung các nguồn lực tài chính, đất đai để phát triển đối với từng loại nhà ở (nhất là nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư) trong từng giai đoạn, đây là công cụ quản lý nhà nước hữu hiệu để chính quyền các địa phương điều tiết thị trường bất động sản, hạn chế tối đa sự lãng phí đất đai trong việc thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

Quy định về xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở không làm phát sinh thủ tục hành chính vì đây là thủ tục do UBND cấp tỉnh triển khai thực hiện và không có trùng lắp, mâu thuẫn chồng chéo với các quy hoạch ngành, quy hoạch tỉnh. Tuy nhiên, để tránh những sơ hở nhằm lợi dụng chính sách, thực hiện cơ chế xin - cho trong việc bổ sung danh mục dự án vào chương trình, kế hoạch như ý kiến của Ủy ban Pháp luật của Quốc hội, Chính phủ đã có chỉnh sửa lại câu chữ tại Điều 29, Điều 30 của dự thảo.

b) Về quy định các giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở (quy định tại Điều 36 dự thảo Luật)

Tại Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội cho rằng quy định tại Điều 36 của dự thảo Luật trùng lắp với quy định của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư. Do vậy, đề nghị rà soát lại để bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật; đồng thời phải giải trình rõ lý do, đề xuất sửa đổi đồng bộ các quy định của các luật có liên quan, xây dựng phương án xử lý chuyển tiếp để tránh gây vướng mắc, bất cập khi thay đổi chính sách.

Về ý kiến này, Chính phủ đề nghị giữ nguyên như dự thảo, bởi vì hiện nay có nhiều hệ thống pháp luật quy định về quá trình đầu tư xây dựng các dự án nhà ở nhưng chưa có quy định chung thống nhất về trình tự các bước thực hiện từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn kết thúc xây dựng dự án nhà ở, dẫn đến gây khó khăn cho các doanh nghiệp khi triển khai thực hiện. Quy định của dự thảo Luật không có mâu thuẫn với các Luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng… mà chỉ dẫn chiếu để dễ dàng áp dụng; đồng thời giao cho Chính phủ hướng dẫn chi tiết các bước thực hiện. Do đó, Chính phủ đề nghị giữ nguyên nội dung Điều 36 của dự thảo Luật.

c) Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, thuê nhà ở xã hội (quy định tại Điều 85 dự thảo Luật)

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ rà soát, chỉnh lý lại quy định này để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa yêu cầu quản lý nhà nước và quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp.

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ đã chỉnh sửa lại theo hướng: bỏ quy định tại khoản 3 Điều 85 dự thảo Luật (thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm); sửa đổi quy định về giá thuê nhà ở xã hội theo hướng: quy định giá thuê do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê (điểm c khoản 1 Điều 84 dự thảo).

d) Về việc tiếp tục lấy ý kiến của các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp để các quy định của dự thảo bảo đảm tính khả thi, hài hòa lợi ích hợp pháp của người dân doanh nghiệp và yêu cầu quản lý nhà nước

Tiếp thu ý kiến này, Chính phủ sẽ tiếp tục chỉ đạo các Bộ ngành, các địa phương và phối hợp với các cơ quan của Quốc hội để lấy ý kiến của các đối tượng chịu tác động nhằm bảo đảm tính thực thi trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật sau này.

đ) Về các nội dung giao quy định chi tiết

Tại Thông báo số 2101/TB-TTKQH và Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đề nghị Chính phủ nghiên cứu luật hóa tối đa các nội dung đã rõ, được thực tiễn kiểm nghiệm và phát huy hiệu quả trên thực tế nhất là các quy định liên quan đến quyền con người, quyền công dân.

Về ý kiến này, Chính phủ nhận thấy trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã luật hóa nhiều quy định từ các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014 nhưng vẫn còn phù hợp với thực tiễn và phát huy có hiệu quả trên thực tế. Tuy nhiên, Chính phủ sẽ tiếp tục rà soát để nghiên cứu bổ sung các quy định đã có trong các văn bản dưới Luật vào dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật sau này.

Ngoài các nội dung nêu trên, Chính phủ cũng đã rà soát, chỉnh sửa lại các câu từ, trích dẫn điều khoản trong dự thảo để bảo đảm tính thống nhất trong toàn dự thảo; đồng thời cũng đã chuẩn bị đủ các dự thảo văn bản hướng dẫn chi tiết mà Quốc hội giao trong dự thảo Luật kèm theo hồ sơ trình Quốc hội như ý kiến của Ủy ban pháp luật của Quốc hội (gồm 02 dự thảo Nghị định, 03 dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, 02 dự thảo Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Trên đây các nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định./.

1. Số lượng các căn hộ công vụ hiện chưa bố trí cho thuê tại Trung ương và địa phương còn khá nhiều, do tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ bị thu hẹp so với trước đây (tại Trung ương: cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên; tại địa phương: cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,9 trở lên). Ngoài ra, hàng năm ngân sách nhà nước vẫn phải cấp bù kinh phí quản lý vận hành cho các căn hộ công vụ đã bàn giao nhưng chưa bố trí cho thuê. [↑](#footnote-ref-1)
2. Luật Nhà ở năm 2014 có 13 chương, 183 Điều [↑](#footnote-ref-2)