**BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý**

**VỀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI) SAU KHI TỔ CHỨC HỘI THẢO, GÓP Ý CỦA BST, TBT,**

**CÁC BỘ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG, HIỆP HỘI VÀ CHUYÊN GIA, NHÀ KHOA HỌC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nôi dung dự thảo xin ý kiến rộng rãi** | **Ý kiến tham gia** | **Tiếp thu, giải trình** |
| **I. CÁC Ý KIẾN THAM GIA VÀO CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ TẠI DỰ THẢO LUẬT** | | | | |
|  | **Chương I- Quy định chung** |  |  |
| **1** | **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. | - Đề nghị cần làm rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo để phân biệt rõ trong mối tương quan với các luật khác có liên quan: bộ luật dân sự, luật đầu tư, luật xây dựng…để bảo đảm không mâu thuẫn, chồng chéo trong hệ thống pháp luật. *(Bộ Tư pháp)*  - Đề nghị bổ sung cần nói rõ trong phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật đối với các dự án hỗn hợp (nhà chung cư hỗn hợp có nhà ở, nhà phố thương mại, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch) thì thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản *(Bộ VH- TT –DL, SXD Hậu Giang)* | - Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa theo hướng bổ sung một Điều về nguyên tắc áp dụng pháp luật (Điều 4 dự thảo) để nhằm phân tách phạm vi điều chỉnh của luật này với các pháp luật khác.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, tại Điều 1 dự thảo đã quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật này là điều chỉnh các nội dung có liên quan đến nhà ở, do đó, đối với dự án hỗn hợp nếu có nhà ở thì cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **2** | **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  Luật này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam | Đề nghị căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự 2015 cũng như bám sát dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để quy định rõ đối tượng “hộ gia đình” trong dự thảo cho phù hợp, hạn chế vướng mắc phát sinh trong thực tiễn *(Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ XD đã bổ sung khái niệm hộ gia đình tại khoản 17 Điều 3 dự thảo. |
| **3** | **Điều 3. Giải thích từ ngữ**  Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:  1. *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.  2. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.  3. *Nhà chung cư* là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.  4. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.  5. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.  6. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.  7. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.  8. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.  9. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở* là tổ chức có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án hoặc tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.  10. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.  11. *Cải tạo nhà ở* là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.  12. *Bảo trì nhà ở* là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.  13. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.  14. *Chủ sở hữu nhà chung cư* là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.  15. *Tổ chức trong nước* bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).  16. *Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư* là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.  17. *Phần sở hữu chung của nhà chung cư* là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.  18. *Thuê mua nhà ở* là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.  19. *Nhà ở có sẵn* là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.  20. *Nhà ở hình thành trong tương lai* là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. | Một số ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 3 một số khái niệm như “khu vực đô thị” “khu vực nông thôn”; các loại nhà như căn hộ khách sạn (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng (resort), công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel), nhà phố thương mại (shophouse); tuy nhiên cũng có ý kiến đề nghị không nên đưa ra nhiều khái niệm loại nhà *(SXD Quảng Ninh, SXD Hà Nội, SXD Bình Dương, GS Hoàng Văn Cường)* | Về các ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy các khái niệm đề nghị bổ sung không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật mà thuộc phạm vi điều chỉnh của các pháp luật liên quan như: quy hoạch, xây dựng, du lịch, kinh doanh bất động sản…Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị xem xét giải thích khái niệm nhà ở tại khoản 1 Điều 3 vì thực tế nhiều hộ gia đình dùng nhà ở cả vào mục đích kinh doanh *(UBND Đà Nẵng)* | Khái niệm nhà ở đã được giải thích rõ gồm mục đích để ở và mục đích khác, đồng thời khoản 14 Điều 5 dự thảo đã có quy định cấm sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh: vật liệu gây cháy nổ, ô nhiễm môi trường…Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung khái niệm nhà ở có thời hạn *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, khái niệm nhà ở đã được quy định trong Luật Nhà ở hiện hành và được tiếp tục kế thừa trong dự thảo Luật, còn thời hạn sử dụng của nhà ở đã được quy định trong pháp luật về xây dựng, không cần thiết phải bổ sung như ý kiến góp ý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị làm rõ các khái niệm liên quan theo Luật Đất đai về việc đầu tư xây dựng trên đất có quy định về thời hạn sử dụng, giá đất, giá trị quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất…đối với từng loại nhà như: nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà thương mại, nhà công vụ *(Ủy ban TW MTTQVN)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại Điều này dự thảo chỉ quy định các khái niệm về nhà ở trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành. Đối với các quy định có liên quan như: chế độ sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng các loại nhà ở (thương mại, công vụ, chung cư…); việc xác định giá đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu sẽ được dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại các nội dung tương ứng của dự thảo. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị làm rõ khái niệm nhà chung cư hỗn hợp trong dự thảo Luật *(SXD Quảng Ninh, Hiệp hội bất động sản Việt Nam).* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa lại khoản 3 Điều 3 của dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung định nghĩa về căn hộ có cấu trúc kiểu khép kín để phục vụ cho công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước *(UBND Cần Thơ)* | Đối với các nội dung liên quan đến bán nhà ở cũ được thực hiện theo văn bản hướng dẫn của Chính phủ, do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị làm rõ tại khoản 7 trường hợp nào tổ chức được hưởng hỗ trợ nhà ở xã hội *(Bộ Tài nguyên và Môi trường)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy: Tại Điều 3 chỉ quy định về khái niệm nhà ở xã hội, còn các cơ chế hỗ trợ đã được quy định tại Điều 74 và Điều 76 dự thảo Luật. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung khái niệm nhà lưu trú công nhân *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tư pháp, SXD Kon Tum, Long An, Quảng Ninh, Tổng LĐLĐ VN)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung vào khoản 8 Điều 3 dự thảo. |
| Đề nghị quy định rõ hơn khái niệm *“chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở*” trong dự thảo để bảo đảm thống nhất với khái niệm chủ đầu tư tại Luật Xây dựng *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã sửa lại khoản 10 Điều 3 dự thảo. |
| Đề nghị tại khoản 19 Điều 3 làm rõ về mức độ hoàn thành của việc đầu tư xây dựng: nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, đã được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng để xác định là nhà ở có sẵn *(Công ty Ecopark)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, dự thảo đã quy định rõ theo hướng dẫn chiếu việc xác định nhà ở có sẵn là nhà ở hoàn thành việc xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo pháp luật về xây dựng. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **4** | **Điều 4. Các hành vi nghiêm cấm**  1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.  2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.  3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.  4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.  5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.  7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.  8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.  10. 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.  11. Thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.  12. Quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở không đúng quy định của Luật này.  13. Bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài vượt quá số lượng quy định hoặc trong khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này.  14. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.  15. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:  a) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;  b) Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;  c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư hoặc chia tách các căn hộ không đúng quy định, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;  d) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;  đ) Kinh doanh các vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;  e) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar mà không bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.  16. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh. | Đề nghị bổ sung hành vi tự ý nâng mức giá dịch vụ quản lý nhà chung cư. *(SXD Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định của pháp luật hiện hành thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận dân sự giữa bên sử dụng và cung cấp dịch vụ, do đó, không cần thiết bổ sung hành vi này vào dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung hành vi cải tạo sửa chữa nhà không đúng với thiết kế được duyệt *(SXD Cao Bằng)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung tại khoản 4 Điều 5 của dự thảo. |
| Đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 vì Luật Đầu tư đã quy định rõ khi chấp thuận chủ trương phải theo quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở *(SXD Quảng Bình)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây không phải là quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương mà quy định này của dự thảo là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền khi xem xét, quyết định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở bảo đảm dự án phải tuân thủ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nhằm cân đối, cung cầu nhà ở trong từng giai đoạn và phù hợp với tình hình thực tế. Do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Một số ý kiến đề nghị bổ sung một số hành vi như làm hư hỏng trang thiết bị sử dụng chung nhà chung cư, báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không đúng quy định *(SXD Bắc Giang, Sở XD Vĩnh Long).* | Tiếp thu ý kiến này để bổ sung vào điểm d khoản 13 Điều 5 và khoản 15 Điều 5 dự thảo. |
| Đề nghị nên bổ sung vào khoản 8 quy định trừ trường hợp một dự án có đồng chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trong quyết định chủ trương đầu tư để tránh xử phạt đối với trường hợp này (*Hiệp hội các nhà thầu Việt Nam)*. | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định của pháp luật hiện hành thì không quy định khái niệm “đồng chủ đầu tư”. Một dự án chỉ có một chủ đầu tư, trường hợp liên doanh liên kết thì các bên thực hiện quyền và trách nhiệm theo các thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Một số ý kiến đề nghị làm rõ tại khoản 12 nội dung cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người dân với nhau để người dân tự xây dựng nhà ở bởi vì pháp luật đất đai không có quy định này *(Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, XD Hải Phòng, Sở XD TP HCM)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, quy định tại khoản 12 là áp dụng đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án (giữa CDT và người dân), không điều chỉnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người dân với nhau bên ngoài dự án. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng chỉnh sửa lại khoản 10 Điều 5 để bảo đảm dễ hiểu trong khi thực hiện. |
| Đề nghị tại khoản 13 cần có quy định cụ thể để chủ đầu tư có cơ sở nắm bắt thông tin thực hiện việc bán nhà ở theo đúng số lượng cho phép, đúng khu vực dự án được phép bán cho người nước ngoài *(Ecopark).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại Điều 21 dự thảo đã quy định về số lượng và giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị xem xét để mở rộng phạm vi tại khoản 15, không chỉ xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng chung cư mà còn có các khu nhà khác như nhà ở thương mại, khu nhà ở xã hội *(SXD Hải Phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, tại khoản 13 là quy định các hành vi nghiêm cấm trong nhà chung cư, còn việc các hành vi vi phạm và xử lý vi phạm đối với các loại nhà khác không phải là chung cư thì đã được quy định tại các khoản khác của Điều 5 dự thảo. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung hành vi chăn nuôi, kinh doanh vật nuôi thuộc các hành vi bị cấm trong nhà chung cư *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Tại điểm b khoản 13 Điều này đã có quy định cấm chăn, thả gia súc, gia cầm trong chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có một số ý kiến đề nghị bổ sung quy định cấm kinh doanh quán bar, nhà hàng, karaoke…tại các nhà chung cư để bảo đảm an toàn cháy nổ cho người dân *(chuyên gia Cấn Văn Lực, Hiệp hội Bất động sản Khánh Hòa, tập đoàn Vingroup)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu một phần để bổ sung quy định cấm kinh doanh vũ trường, quán bar, karaoke tại nhà chung cư (bổ sung vào điểm e khoản 13 Điều 5 dự thảo).  Đối với một số hình thức kinh doanh dịch vụ như nhà hàng, siêu thị…thì không nên cấm để bảo đảm thuận tiện trong sinh hoạt cho cư dân tại các nhà chung cư. |
| **5** | **Điều 5. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở**  1. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn.  2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.  3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi về tài chính đất đai, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.  4. Nhà nước có chính sách cho việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.  5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.  6. Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở. | Đề nghị bổ sung vào khoản 4 quy định về khuyến khích tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh, phát triển khu nhà ở, khu đô thị thông minh *(UBND TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu một phần, bổ sung vào khoản 4 Điều 6 của dự thảo. |
| **6** | **Điều 6. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở**  1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng, miền trong từng thời kỳ.  2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.  3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.  4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại 1 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.  5. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.  6. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.  7. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan. | Có ý kiến đề nghị cần bổ sung tại khoản 1 Điều này quy định yêu cầu phát triển nhà ở phải phù hợp với “đặc điểm về thiên tai” của từng địa phương, vùng, miền trong từng thời kỳ để phù hợp với Luật Phòng chống thiên tai, Luật Đê điều *(Bộ Nông nghiệp và PTNT)*;cũng có ý kiếnđề nghị sửa khoản 3 theo hướng thay thế quy định liệt kê bằng quy định chung là phải tuân thủ theo pháp luật nhà ở, đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường để bảo đảm tính bao quát (*SXD Quảng Bình)*. | Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung của ý kiến này đã được thể hiện rõ tại khoản 1, khoản 3 Điều 6 của dự thảo. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 4 về phát triển nhà ở chung cư chủ yếu tại khu vực nội thị đô thị đặc biệt và loại 1, vì việc đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo định hướng được xác định trong quy hoạch đô thị, đặc biệt đối với các đô thị có lịch sử thì khó thực hiện được *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định này là cần thiết trong quá trình thực hiện phát triển nhà ở theo dự án thì ngoài việc tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở thì còn phải tuân thủ các quy định khác như quy hoạch, pháp luật về di sản văn hóa, xây dựng. Đây cũng không phải là quy định mới mà được kế thừa từ quy định của Luật hiện hành. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Một số ý kiến đề nghị sửa khoản 5 theo hướng quy định để địa phương chủ động trong việc quyết định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tư xây dựng nhà ở, nhất là khu vực đô thị loại III, như: (1) Làm rõ quy định trường hợp thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thuộc đô thị loại I, II, III không; (2) Xem xét quy định rõ khu vực ngoài đô thị không phải xây dựng nhà ở để bảo đảm cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện dự án nhà ở tại nông thôn. *(UBND TP Hà Nội, UBND Đà Nẵng, SXD Hà Nam, Long An, Thái Bình, TP Hà Nội, tỉnh Quảng Ninh, Bộ KH&ĐT, Phú Thọ, Hòa Bình, Quảng Bình)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa quy định cụ thể hơn tại khoản 5 Điều 7 dự thảo. |
| Đề nghị tại khoản 6 bỏ nội dung tại các đô thị đặc biệt, loại I, II, III thì chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, thuê mua vì việc đầu tư xây dựng nhà ở phụ thuộc vào nhu cầu thị trường và tình hình kinh tế địa phương *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, quy định của dự thảo là nhằm hạn chế tình trạng nhiều dự án hiện nay chỉ thực hiện phân lô bán nền mà không thực hiện xây dựng nhà ở dẫn đến hình thành các đô thị ma, bỏ hoang, dẫn đến tình trạng đầu cơ, gây lãng phí nguồn lực đất đai. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung nội dung về an ninh trật tự, an toàn xã hội tại khoản 7 *(Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch)* | Tiếp thu, bổ sung vào khoản 7 Điều 7 của dự thảo |
|  | **Chương II. Sở hữu nhà ở** |  |  |
| **7** | **Điều 7. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở**  Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này. | Đề nghị bổ sung quy định Nhà nước tạo điều kiện để hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở *(SXD Quảng Trị)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo đã quy định về quyền có chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân cũng như trách nhiệm của Nhà nước trong việc công nhận và bảo hộ quyền sở hữu về nhà ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **8** | **Điều 8. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở**  1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.  2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. | Đề nghị bổ sung thêm lý do vì “trật tự, an toàn xã hội” thì Nhà nước có các quyết định hạn chế quyền sở hữu nhà ở vào Điều này để bảo đảm phù hợp với khoản 2 Điều 14 Hiến pháp *(Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này bổ sung vào khoản 2 Điều 9 dự thảo. |
| **9** | **Điều 9. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**  1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.  2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.  3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại Điều 21 của Luật này. | Một số ý kiến đề nghị rà soát các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản liên quan đến sử dụng đất, sở hữu nhà ở, bất động sản đối với người nước ngoài để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư, SXD Bà Rịa – Vũng Tàu, SXD Hà Nam, SXD Lạng Sơn, SXD Nam Định, GS. TS Hoàng Văn Cường, PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến, Luật sư Trương Văn Nghĩa)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục rà soát các quy định của dự thảo với quy định của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) để bảo đảm tính thống nhất đồng bộ của hệ thống pháp luật. |
| **10** | **Điều 10. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu**  1. Tổ chức, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 22 của Luật này.  2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:  a)  Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật;  b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;  c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại Điều 21 của Luật này.  3. Chính phủ quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở quy định tại Điều này. | Đề nghị quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được áp dụng hình thức sở hữu nhà ở như tổ chức, cá nhân trong nước đó là được mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế đối với quyền sử dụng đất ngoài dự án phát triển nhà ở *(Bộ Ngoại giao).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy về cơ bản các hình thức sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã đảm bảo như tổ chức, cá nhân trong nước, tuy nhiên, cần thiết phải tách ra quy định cụ thể để tránh hiểu nhầm vì cá nhân tổ chức trong nước có các điều kiện khác biệt hơn (như không phải nhập cảnh, được nhận quyền sử dụng đất mà không có nhà ở…). Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **11** | **Điều 11. Công nhận quyền sở hữu nhà ở**  1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 10 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.  Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  2. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn sở hữu theo thỏa thuận thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu;  3. Đối với căn hộ chung cư thì cấp Giấy chứng nhận theo thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết thời hạn sở hữu thì xử lý theo quy định tại Mục 4 Chương này. (PA1 có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư)  4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà và cấp nhà ở theo pháp luật về xây dựng và ghi rõ thời hạn sở hữu theo quy định của Luật này; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.  5. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.  6. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 74 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó. | Đề nghị xem xét quy định tại khoản 4 Điều 11 về ghi thời hạn sở hữu theo quy định của Luật này, vì nhà ở riêng lẻ không có thời hạn. *(UBND Đà Nẵng)* | Dự thảo Luật đã quy định rõ thời hạn sở hữu áp dụng cho chung cư, không nhầm lẫn với nhà ở riêng lẻ, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị xem xét quy định tại khoản 5 vì theo pháp luật đất đai thì điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là có Giấy chứng nhận (*SXD Sơn La)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, Quy định không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư là để giảm bớt thủ tục hành chính. Hơn nữa, khi thực hiện dự án thì chủ đầu tư đã phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai và được Nhà nước Quyết định giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, khi thực hiện bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận để bảo đảm các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu khi thực hiện các giao dịch với bên thứ ba. Quy định này của dự thảo được kế thừa từ Luật hiện hành trong quá trình thực hiện không có phát sinh vướng mắc. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **12** | **Điều 12. Quyền của chủ sở hữu nhà ở**  1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:  a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;  b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;  c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;  d) Bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;  đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;  Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;  e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;  g) Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh;  h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.  2. Trường hợp mua căn hộ chung cư (PA1) hoặc trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.  3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 24 của Luật này.  4. Đối với chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì ngoài các quyền quy định tại các điểm a, b, c, và d khoản 1 Điều này còn có các quyền theo quy định tại Điều 18 của Luật này.  5. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở. | Đề nghị quy định rõ tại điểm g khoản 1 Điều 12 quyền được bồi thường của chủ sở hữu thực hiện theo các luật nào? *(SXD Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc bồi thường sẽ được thực hiện theo các pháp luật khác nhau căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, từng luật cụ thể tại từng thời điểm ban hành cụ thể (như luật đất đai, luật nhà ở, luật bồi thường nhà nước…), không nên quy định liệt kê tại Điều này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung thêm quyền của chủ sở hữu được quyền cho người sử dụng quyền hưởng dụng nhà ở để phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự *(Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này, bổ sung vào điểm i khoản 1 Điều 12 dự thảo. |
| - Đề nghị làm rõ quy định về “chủ sở hữu nhà ở lần đầu”tại khoản 2 Điều 12*(Bộ KH&ĐT, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Công thương)*  *-* Đề nghị bổ sung tại khoản 2 Điều 12 quy định bàn giao lại nhà ở cho người thừa kế hợp pháp của chủ sở hữu lần đầu *(UBND TP Hà Nội)* | - Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa lại vào khoản 2 Điều 11 dự thảo.  - Nội dung liên quan đến thừa kế không thuộc phạm vi điều chỉnh tại điều này, do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **13** | **Điều 13. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở**  1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:  a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;  b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;  c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;  d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp sở hữu căn hộ chung cư thì phải chấp hành quy định về phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;  đ) Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;  e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;  g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;  h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.  2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 25 của Luật này; đối với chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện các trách nhiệm quy định tại Mục 2 Chương này.  3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở, quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. | Đề nghị bổ sung quy định về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở phải chấp hành các quy định về di dời khẩn cấp trong trường hợp nhà ở bị hư hỏng nặng, không bảo đảm an toàn sử dụng *(SXD Hà Nội).* | Bộ Xây dựng nhận thấy, ý kiến này đã được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 13 dự thảo. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **14** | **Điều 14. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở**  1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.  2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.  3. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.  4. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về thừa kế.  5. Các giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này. | - Đề nghị làm rõ trường hợp Chủ đầu tư dự án đồng thời là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển giao được xác định theo quy định nào? *(Công ty Ecopark)*  *-* Đề nghị nên quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu theo hướng gắn với thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và phù hợp thống nhất với thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất của pháp luật đất đai*. (Bộ Tư pháp, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam, Ecopark)* | - Nội dung này đã được quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 14 của dự thảo (quy định giữa luật nhà ở và luật kinh doanh bất động sản là thống nhất về thời điểm chuyển quyền). Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  - Theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành (Điều 95) thì đăng ký đất đai là bắt buộc, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là được thực hiện theo nhu cầu của chủ sở hữu. Nếu quy định thống nhất một thời điểm chuyển quyền sở hữu theo pháp luật đất đai như ý kiến góp ý sẽ không bảo đảm các quyền sở hữu của chủ sở hữu vì từ lúc thực hiện các giao dịch, nộp xong tiền theo thỏa thuận hoặc theo hợp đồng mua bán đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì người mua không được công nhận là chủ sở hữu và do đó không được thực hiện các quyền của chủ sở hữu trong việc thực hiện các giao dịch. Hơn nữa, quy định này của dự thảo là kế thừa từ quy định hiện hành của Luật Nhà ở, trong quá trình thực hiện cũng không có phát sinh vướng mắc. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **15** | **Điều 16. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**  1. Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách trung ương; nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý.  2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định.  3. Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương khác là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó đang quản lý.  4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn. | Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về đại diện chủ sở hữu nhà ở đối với nhà ở cho học sinh tương ứng các loại hình trường theo quy định của Luật Giáo dục đào tạo (trường phổ thông dân tộc nội trú, trường dự bị đại học, trường năng khiếu, trường giáo dưỡng…) *(Bộ Giáo dục và Đào tạo)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, nhà ở cho học sinh do Nhà nước đầu tư xây dựng đều là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, do đó, không cần thiết phải quy định đại diện chủ sở hữu nhà ở theo từng loại hình trường. Mặt khác, đây không phải là quy định mới mà được kế thừa từ Luật Nhà ở 2014, quy định này cũng không mâu thuẫn với quy định của Luật Giáo dục đào tạo. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị đánh giá rõ việc thực hiện quy định tại Điều 81 Luật Nhà ở 2014 và Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP gồm các nội dung như (1) nhiệm vụ của Bộ XD với vai trò là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội (2) Nhiệm vụ các Bộ ngành với vai trò đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ ngành đó quản lý (*Bộ Nội vụ)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng bổ sung đánh giá rõ tại Báo cáo tổng kết, Tờ trình của dự án Luật Nhà ở sửa đổi. |
| Đề nghị hoàn thiện các Điều tại Mục 2 Chương II theo hướng (1) Chỉ quy định Bộ ngành với vai trò đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ (2) Phân cấp để địa phương quản lý nhà ở xã hội và cơ sở giáo dục quản lý đối với nhà ở sinh viên (*Bộ Nội vụ*) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm 04 loại nhà ở (công vụ, tái định cư, xã hội và nhà ở cũ). Một số loại nhà như nhà ở xã hội hoặc nhà ở cũ vẫn do các Bộ ngành quản lý chứ không thể đưa về địa phương (ví dụ Bộ quốc phòng quản lý một số nhà ở cũ phân phối cho cán bộ công nhân viên). Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **16** | **Điều 17. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**  1. Đối với Bộ, ngành, cơ quan trung ương là cơ quan được giao chức năng quản lý nhà ở trực thuộc Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó.  2. Đối với địa phương là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.  3. Đối với cơ sở giáo dục có nhà ở sinh viên thì cơ sở giáo dục thực hiện việc quản lý. | Đề nghị nên bổ sung quy định giao UBND cấp huyện là cơ quan quản lý nhà ở thay vì chỉ giao Sở Xây dựng để phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, cũng có ý kiến đề nghị không nên quy định tại dự thảo Luật mà nên giao Chính phủ quy định *(Bộ Tư pháp, Sở Xây dựng Quảng Ninh, SXD các tỉnh Gia Lai, Nam Định, Quảng Ninh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã quy định tại khoản 3 Điều 17 giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này cho phù hợp. |
| **17** | **Điều 18. Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**  1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền sau đây:  a) Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội;  b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở;  c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;  d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;  đ) Quyết định thu hồi nhà ở;  e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.  2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Điều 17 của Luật này thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các điểm a, b và điểm đ Khoản 1 Điều này. | Đề nghị bổ sung quy định yêu cầu cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp điện, nước khi người thuê nhà ở không thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà ở *(SXD Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, các trường hợp không thực hiện theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà thì được xử lý theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Còn đối với việc cấp điện, nước thì việc xử lý các hành vi vi phạm được thực hiện theo thỏa thuận với đơn vị cung cấp dịch vụ. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung thêm quyền của đại diện chủ sở hữu nhà nước trong việc quyết định đấu giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm chống thất thoát ngân sách cũng như tiêu cực, lợi ích nhóm *(SXD Quảng Trị)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy đinh hiện hành thì việc quyết định đấu giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về tài sản công. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **18** | **Điều 20. Quy định khu vực, cá nhân, tổ chức được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam**  1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở, trừ dự án nằm trong khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.  2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở. | Đề nghị trong nội dung quyết định chủ trương đầu tư xác định ngay khu vực dự án có thuộc trường hợp được bán nhà cho người nước ngoài hay không để chủ đầu tư dễ thực hiện *(Công ty Ecopark)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật. Việc xác định khu vực nhà ở được bán cho người nước ngoài mua và sở hữu thuộc thẩm quyền của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **19** | **Điều 21. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại VN của tổ chức, cá nhân nước ngoài**  1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:  a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;  b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);  c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.  2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:  a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;  b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ dự án không nằm trong khu vực được phép sở hữu nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này. | Đề nghị rà soát để bảo đảm thống nhất giữa quy định của dự thảo với Luật Đất đai (sửa đổi) về quyền sở hữu và quyền được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài *(UBND Cần Thơ, Công ty Ecopark, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục rà soát dự thảo để bảo đảm thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). |
| Đề nghị thay thế “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” bằng “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” cho thống nhất Luật Đầu tư 2020, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) *(Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại Điều 19, Điều 20 dự thảo. |
| **20** | **Điều 22. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**  1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan.  2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.  3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. | Đề nghị sửa đổi, bổ sung tên gọi các giấy tờ pháp lý của doanh nghiệp thay vì quy định “Giấy chứng nhận đầu tư” để tránh trường hợp khi pháp luật liên quan thay đổi tên gọi các loại giấy chứng nhận *(Tập đoàn Vingroup, tập đoàn Hưng Thịnh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa cụm từ này vào Điều 20 dự thảo. |
| **21** | **Điều 23: Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam**  1. Số lượng căn hộ chung cư mà tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu được quy định như sau:  a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư (bao gồm cả chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp);  b) Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này.  2. Số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được quy định như sau:  a) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án và tối đa không vượt quá 250 căn nhà; trường hợp có từ 02 dự án trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng sổ nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá 250 căn nhà;  b) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu đủ số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại điểm a khoản này thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không được mua và sở hữu thêm nhà ở riêng lẻ tại các dự án khác của khu vực này.  3. Số dân trong một dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường được xác định theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương. | Đề nghị quy định rõ số lượng để đảm bảo không cho phép người nước ngoài đầu cơ mua bán nhà ở tại Việt Nam *(Luật sư Trương Trọng Nghĩa)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo đã kế thừa các quy định của Luật Nhà ở hiện hành theo đó quy định rõ số lượng nhà ở được phép sở hữu của người nước ngoài trong dự án, còn việc hạn chế đầu cơ mua bán nhà ở như ý kiến góp ý thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị làm rõ mục đích của việc hạn chế số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu và căn cứ xác định tỷ lệ như dự thảo *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, để bảo đảm an ninh, quốc phòng cũng như thuận tiện trong công tác quản lý an ninh trật tự thì việc quy định số lượng nhà ở được mua và sở hữu của người nước ngoài trong dự thảo là phù hợp với thông lệ quốc tế cũng như tình hình thực tế. Đây cũng không phải là quy định mới mà được kế thừa từ quy định của Luật hiện hành, trong quá trình thực hiện cũng không có phát sinh vướng mắc. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung quy định về tiêu chí xác định khu vực mà dự án được phép bán nhà ở cho người nước ngoài *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 21 dự thảo giao Chính phủ quy định cụ thể nội dung này. |
| Đề nghị bổ sung quy định cho phép người nước ngoài được mua nhà ở tại phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội *(SXD Vĩnh Phúc)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo pháp luật nhà ở hiện hành không có quy định cấm người nước ngoài mua nhà ở thương mại. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Đề nghị làm rõ khái niệm số dân tương đương một đơn vị hành chính hoặc nên quy định rõ tại dự thảo xác định số lượng cá nhân, tổ chức được sở hữu trong một đơn vị hành chính cấp phường cho dễ áp dụng (*UBND TP Hà Nội, SXD Bắc Giang, SXD Vĩnh Phúc, Bắc Ninh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 21 dự thảo giao CP quy định cụ thể thể nội dung này. |
| Đề nghị không nên quy định cứng tỷ lệ sở hữu nhà ở của người nước ngoài áp dụng cho mọi khu vực mà nên có điều chỉnh, tùy tính chất của khu vực địa bàn; có ý kiến đề nghị không nên quy định cứng một khu vực mà chỉ quy định theo tòa nhà *(UBND TP Hà Nội, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Liên đoàn Công nghiệp thương mại Việt Nam)* | Tại khoản 1 Điều 21 đã quy định số lượng căn hộ, nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu, quy định này kế thừa Luật hiện hành vừa bảo đảm an ninh quốc phòng, vừa tiếp tục khuyến khích mua và sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài. Do đó, đề nghị giữ nguyên dự thảo. |
| Đề nghị quy định chi tiết cụ thể xác nhận người nước ngoài thuộc đối tượng “không thuộc diện được hưởng ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật” *(Viện Kiểm sát nhân dân tối cao)* | Nội dung này không thuộc điều chỉnh của dự thảo Luật này, do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **22** | **Điều 27. Thời hạn sở hữu nhà chung cư**  1. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại Điều này được áp dụng đối với các loại nhà chung cư, bao gồm nhà chung cư thương mại, nhà chung cư xã hội, nhà chung cư tái định cư, nhà chung cư công vụ.  2. Thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định theo thời hạn sử dụng của công trình nêu trong hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và được tính từ khi nghiệm thu toàn bộ công trình nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.  Khi thẩm định hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền thẩm định phải ghi rõ thời hạn sử dụng nhà chung cư trong hồ sơ thiết kế.  3. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là hợp đồng mua bán căn hộ).  4. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng đối với công trình nhà chung cư được cấp Giấy phép xây dựng hoặc có văn bản thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn Giấy phép xây dựng) sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành.  Các nhà chung cư được cấp Giấy phép xây dựng hoặc có văn bản thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn Giấy phép xây dựng) trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sở hữu không có thời hạn theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. | Về thời hạn sở hữu nhà chung cư có 02 luồng quan điểm ý kiến như sau:  - Đa số các ý kiến thống nhất theo PA1[[1]](#footnote-1).  Bên cạnh đó, một số địa phương, Bộ ngành, hiệp hội, doanh nghiệp có một số ý kiến như: (1) đề nghị nghiên cứu, xem xét quy định bảo đảm thời hạn sở hữu nhà chung cư phù hợp với thời hạn sử dụng đất (2) cân nhắc việc sử dụng từ ngữ cho phù hợp về thời hạn sử dụng chung cư hay thời hạn sở hữu nhà chung cư; (3) đề nghị rà soát, chỉnh sửa nhằm quy định quyền sở hữu nhà chung cư phù hợp với quy định tại Bộ Luật dân sự về căn cứ xác lập, chấp dứt quyền sở hữu tài sản (4) đề nghị quy định rõ quyền, trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư khi chấm dứt quyền sở hữu.  - Một số địa phương, các doanh nghiệp, hiệp hội, một số Bộ ngành đề nghị không nên có quy định về sở hữu nhà chung cư mà thực hiện theo PA 2, giữ nguyên quy định hiện hành. | Tiếp thu các ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng chỉnh sửa lại PA1 theo hướng như sau:  (1) Quy định cụ thể căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà chung cư và căn cứ chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư khi nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ. Theo đó:  - Quy định rõ căn cứ xác lập quyền sở hữu thực hiện thống nhất theo quy định tại Điều 14 của dự thảo Luật.  - Quy định rõ căn cứ chấm dứt quyền sở hữu phù hợp với Bộ luật dân sự, đồng thời đã bổ sung quy định rõ ràng về quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư khi chấm dứt quyền sở hữu theo hướng: (i) trách nhiệm phá dỡ nhà chung cư khi không còn đủ điều kiện tiếp tục sử dụng; (ii) quyền được tiếp tục thực hiện xây dựng, cải tạo lại nhà chung cư trên diện tích đất xây dựng nhà chung cư; (iii) quyền được bố trí tái định cư trong trường hợp nhà chung cư bị di dời, phá dỡ mà không thuộc quy hoạch xây dựng nhà ở. |
|  | **Chương III. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh** |  |  |
| **24** | **Điều 34. Căn cứ và yêu cầu xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:  a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;  b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;  c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở;  d) Hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;  đ) Nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở.  2. Yêu cầu đối với chương trình phát triển nhà ở:  a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh, bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt;  b) Phù hợp với các chỉ tiêu về tổng sản phẩm trên địa bàn trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở;  c) Phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu về quy mô dân số của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở. | Có ý kiến đề nghị sửa khoản 1 theo hướng bổ sung căn cứ: phù hợp với quy hoạch tỉnh, các quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị,… được duyệt (*Tây Ninh, Bộ KH&ĐT)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung vào điểm b khoản 1 Điều 30 của dự thảo |
| Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung quy định tại điểm b khoản 2 về yêu cầu *“Phù hợp với các chỉ tiêu về tổng sản phẩm trên địa bàn trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở”* do quy định này không đảm bảo tính khả thi, rất khó triển khai thực hiện trên thực tế*. (Đà Nẵng)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng chỉnh sửa, bỏ nội dung này tại Điều 30 dự thảo. |
| **25** | **Điều 35. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Đánh giá hiện trạng về nhà ở bao gồm:  a) Hiện trạng diện tích sàn nhà ở, số lượng và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư;  b) Hiện trạng nhà ở thương mại, nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  c) Hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở.  2. Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, các tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước.  3. Xác định tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở tăng thêm trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ nhu cầu phát triển nhà ở thương mại, nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.  4. Xác định mục tiêu phát triển nhà ở, bao gồm mục tiêu tổng quát; mục tiêu cụ thể về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.  5. Xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, bao gồm:  a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người; diện tích sàn nhà ở tối thiểu;  b) Diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với nhà ở nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  c) Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;  d) Tổng diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định rõ diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  đ) Nguồn vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để phát triển nhà ở.  6. Các giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính và các giải pháp khác.  7. Danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện.  8. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình. | Một số ý kiến đề nghị không đưa quy định tại khoản 7 về danh mục vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở vào chương trình phát triển nhà ở vì việc xác định cụ thể các vị trí phát triển nhà ở sẽ không bảo đảm cập nhật kịp nhu cầu phát triển nhà ở trong thời gian dài (kỳ của chương trình là 10 năm). Chỉ nên xác định danh mục vị trí trong kế hoạch phát triển nhà ở. *(Hà Nội, Đà Nẵng, TP HCM, Lào Cai, Ninh Thuận, Quảng Bình, Quảng Trị, Tây Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy CT, KH PTNO được xây dựng để xác định nhu cầu cũng như định hướng, cân đối, điều tiết thực hiện mục tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn bảo đảm đúng việc phát triển nhà ở cũng như cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp với từng đối tượng trong từng giai đoạn. CT, KH PTNO sử dụng công cụ quản lý vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong nội dung của CT PTNO nhằm chủ động, cụ thể hóa, tăng tính khả thi các quy hoạch về phát triển nhà ở, trong việc giới thiệu địa điểm kêu gọi đầu tư để phát triển dự án nhà ở của địa phương; hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch để phát triển dự án nhà ở theo nhu cầu tự phát, đảm bảo cân đối sử dụng nguồn lực đất đai và tài chính tiết kiệm và hiệu quả, góp phần bảo đảm cung cầu nhà ở và định hướng cơ cấu sản phẩm. Do vậy, đề nghị giữ nguyên nội dung về khu vực dự kiến PTNO trong dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa điểm a khoản 1, khoản 3, điểm a, b và điểm d khoản 5 theo hướng bỏ quy định về *diện tích sàn nhà ở tối thiểu*, *số lượng nhà ở hoàn thành, xác định tổng diện tích đất để phát triển nhà ở* trong nội dung chương trình phát triển nhà ở. *(UBND TP Hà Nội, Đà Nẵng)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc quy định các chỉ tiêu này là kế thừa các quy định của pháp luật hiện hành để đánh giá tiêu chí các hộ có khó khăn về nhà ở, làm cơ sở xây dựng, thực hiện các chương trình mục tiêu (*diện tích sàn nhà ở tối thiểu),* cũng như tăng cường công tác quản lý nhà nước, giúp địa phương có cơ sở đánh giá việc quản lý, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tránh việc lãng phí đất đai, do nội dung QH, KHSDĐ cấp tỉnh chỉ xác định nhu cầu, định mức sử dụng đất ở trong kỳ quy hoạch, tuy nhiên, chưa xác định cụ thể *“nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn”,* CTPTNO căn cứ trên QHSDĐ, nhu cầu phát triển nhà ở theo từng loại nhà sẽ xác định cụ thể, chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho từng loại nhà, đảm bảo được tính đồng bộ với mục tiêu, định hướng phát triển nhà ở của địa phương (*diện tích đất để phát triển nhà ở).* Do vậy, đối với chỉ tiêu *diện tích sàn nhà ở tối thiểu, xác định tổng diện tích đất để phát triển nhà ở*, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  - Đối với ý kiến về *“số lượng nhà ở”*, Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này và chỉnh sửa, bỏ nội dung này tại Điều 30 dự thảo, quy về đầu mối là diện tích sàn nhà ở, dảm bảo thống nhất theo chỉ tiêu thống kê về nhà ở (diện tích sàn nhà ở) của Tổng cục thống kê |
| **26** | **Điều 36. Xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.  2. Việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:  a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng chương trình phát triển nhà ở;  b) Đơn vị được giao xây dựng chương trình phát triển nhà ở quy định tại điểm a khoản này chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức khảo sát và xây dựng dự thảo chương trình để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;  c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về các nội dung quy định tại các khoản 3, 4, 5 và khoản 6 Điều 35 của Luật này trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Trên cơ sở ý kiến của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thiện nội dung chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.  d) Sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phê duyệt chương trình, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.  3. Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được phê duyệt vào năm cuối của chương trình phát triển nhà ở kỳ trước hoặc năm đầu của chương trình phát triển nhà ở kỳ sau. | Có một số ý kiến đề nghị bỏ điểm c khoản 2 Điều 36, khoản 3 Điều 37 (không lấy ý kiến Bộ Xây dựng trước khi trình HĐND thông qua chương trình PTNO) đề phù hợp với QĐ số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ. *(Bình Định, Quảng Trị)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, do CT PTNO liên quan đến một số loại quy hoạch như: QHXD, QHSDĐ, do vậy, khi xây dựng CT, KHPTNO các địa phương cần lấy ý kiến của cơ quan trung ương về nhà ở để bảo đảm tính đồng bộ thống nhất với các quy hoạch nêu trên. Mặt khác, trên thực tế, trong thời gian vừa qua, thực hiện quy định của Luật Nhà ở thì 5 địa phương trực thuộc TW đã lấy ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua về các nội dung có liên quan đã góp phần bảo đảm giúp cho các địa phương xác định mục tiêu phát triển nhà sát với thực tế, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương trong từng giai đoạn, phù hợp với các nội dung của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cũng như bảo đảm công tác quản lý nhà nước.  Bên cạnh đó, việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng  về CTPTNO không phát sinh thủ tục hành chính chỉ là thủ tục giữa các cơ quan quản lý nhà nước với nhau, không phải là thủ tục hành chính với doanh nghiệp hoặc người dân. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục, thời gian UBND cấp tỉnh gửi lấy ý kiến Bộ Xây dựng *(Đồng Tháp)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa vào khoản 2 Điều 33 dự thảo. |
| **27** | **Điều 37. Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:  a) Nội dung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương có thay đổi dẫn đến phải thay đổi nội dung của chương trình phát triển nhà ở;  b) Có thay đổi về nhu cầu phát triển nhà ở do thay đổi về quy hoạch tỉnh, quy mô dân số, chỉ tiêu về tổng sản phẩm trên địa bàn hoặc sáp nhập, chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh;  c) Điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;  d) Điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Luật này.  2. Trong chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây:  a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;  b) Đánh giá kết quả, các tồn tại và hạn chế của nội dung cần điều chỉnh;  c) Các nội dung điều chỉnh; nguồn lực để thực hiện;  d) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;  đ) Trách nhiệm của cơ quan chức năng địa phương trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh.  3. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật này. Trường hợp nội dung điều chỉnh thuộc diện quy định tại các khoản 3, 4, 5 và khoản 6 Điều 35 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.  4. Khi thực hiện điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không được thay đổi kỳ của chương trình đã được phê duyệt.  5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng mới hoặc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở. | Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 5 về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng mới hoặc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở; nên chăng UBND cấp tỉnh chỉ có trách nhiệm bố trí kinh phí để xây dựng chương trình phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội*;* có ý kiến đề nghị chỉ nên xác định các mục tiêu phát triển nhà ở do Nhà nước quyết định, các loại nhà ở khác không do nhà nước chủ trương thực hiện chỉ nên dự kiến *(Văn phòng Chính phủ, TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành việc xây dựng CTPTNO được thực hiện cho tất cả các loại nhà ở (nhà ở thương mại, TDC, công vụ, NOXH), không quy định việc xây dựng chương trình riêng cho việc phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội*.* Bên cạnh đó, không thể tách riêng việc phát triển NOXH, nhà ở TDC trong Chương trình do việc phát triển các loại nhà ở này cũng phụ thuộc vào các loại quy hoạch có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển đô thị… chung của toàn tỉnh. Bên cạnh đó, việc phát triển nhà ở TDC phụ thuộc vào phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của các dự án (giao thông, hạ tầng, chỉnh trang đô thị, di dân…) trên địa bàn. Việc phát triển nhà ở xã hội cũng phụ thuộc vào nhu cầu của các đối tượng trên địa bàn cũng như phụ thuộc vào quỹ đất phải dành trong các dự án NOTM. Do vậy, việc lập CTPTNO chung cho các loại nhà như quy định hiện hành và được kế thừa tại dự thảo là hợp lý bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế cũng như công tác quản lý, phát triển nhà ở. Riêng đối với kế hoạch phát triển nhà ở thì sẽ có kế hoạch riêng cho từng loại nhà ở (NOCV, NOTDC, NOXH, NOTM). Do vậy, việc UBND cấp tỉnh bố trí kinh phí để xây dựng CTPTNO cho các loại nhà như quy định của dự thảo trong đó có NOXH, NOTDC là phù hợp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa khoản 1 theo hướng bổ sung 02 trường hợp phải thực hiện điều chỉnh CT PTNO: (1) khi có thay đổi căn cứ xây dựng chương trình tại điểm b, d, đ khoản 1 Điều 34 Luật này; (2) khi có sự thay đổi nhu cầu, cơ cấu các loại hình nhà ở thông qua tổng kết đánh giá kỳ kế hoạch 05 năm. *(Vĩnh Long)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại khoản 1 Điều 34 đã quy định trường hợp phải điều chỉnh CT PTNO như ý kiến góp ý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **28** | **Điều 39. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm bao gồm:  a) Xác định chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở, diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với nhà ở nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  b) Xác định chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh;  c) Xác định danh mục dự án, vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch trên cơ sở danh mục các vị trí, khu vực đã được xác định trong chương trình phát triển nhà ở;  d) Xác định tổng diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, bao gồm diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  đ) Nhu cầu về vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để phát triển nhà ở;  e) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch.  2. Trong nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở từng năm của kỳ kế hoạch. Cuối mỗi năm trong kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức sơ kết, đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong năm đó, làm cơ sở để triển khai thực hiện kế hoạch của năm tiếp theo, đảm bảo tuân thủ nội dung kế hoạch phát triển nhà 05 năm đã được phê duyệt.  3. Cuối kỳ kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức tổng kết, đánh giá việc thực hiện Kế hoạch này. | Một số ý kiến cho rằng tại điểm c khoản 1 chỉ nên xác định danh mục vị trí dự kiến trong kế hoạch phát triển nhà ở hoặc chỉ đưa vào “*danh mục dự án chủ yếu, quy mô lớn*” hoặc *“danh mục khu vực sẽ phát triển nhà ở”*, không đưa danh mục dự án vàonội dung của Kế hoạch phát triển nhà ở *(TP Đà Nẵng, Tập đoàn Novaland, Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh, Lào Cai, Ninh Thuận, Quảng Bình, Quảng Trị, Tây Ninh, Long An, Vĩnh Phúc, SXD TP HCM, HHBĐS TP HCM, Sóc Trăng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy danh mục dự án xác định trong KH PTNO được lập căn cứ dựa trên quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn. Việc quy định danh mục dự án trong KHPTNO nhằm quản lý việc phát triển nhà ở phù hợp với tình hình thực tế, nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng trong từng giai đoạn của địa phương, hạn chế tình trạng phát triển nhà ở tự phát chạy theo nhu cầu của nhà đầu tư, hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch để phát triển dự án nhà ở, cân đối cung cầu về nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về “xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở từng năm” tại khoản 2 vì chỉ tiêu hằng năm mang tính hình thức, rất khó xác định chính xác chỉ tiêu này; số liệu của Cục Thống kê cấp tỉnh phải chờ đến tháng 6 năm kế tiếp mới ban hành *(Đà Nẵng)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng chỉnh sửa lại tại khoản 2 Điều 31 dự thảo. |
| **29** | **Điều 40. Xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.  2. Sau khi hoàn thành dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, đơn vị được giao xây dựng kế hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.  3. Sau khi phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện. | - Có ý kiến đề nghị chỉ quy định lập Kế hoạch phát triển nhà ở đối với các loại nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước như nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư. Đối với phát triển nhà ở thương mại, việc lập kế hoạch làm cơ sở cho đầu tư xây dựng đối với loại nhà này khó đảm bảo tính khả thi; việc quản lý nhà nước đối với loại nhà này được thực hiện thông qua các công cụ quy hoạch, chính sách thuế và tín dụng...*(Bộ KH&ĐT)*  *-* Có ý kiến đề nghị rà soát, đánh giá việc lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định tại NĐ số 99/2015/NĐ-CP để làm cơ sở xem xét, bổ sung nội dung này trong dự thảo (*Bộ KH & ĐT)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, KHPTNO là để cụ thể hóa các nội dung mục tiêu về nhà ở được đề ra trong CTPTNO nhằm giúp cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương có cơ sở định hướng, cân đối sử dụng hiệu quả và tiết kiệm nguồn lực đất đai và ngân sách trong việc phát triển các loại nhà ở cho từng đối tượng (trong đó có nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội), từ đó đảm bảo được việc cân đối tổng thể trung dài hạn cung - cầu nhà ở, đáp ứng đúng nhu cầu về nhà ở cho từng nhóm đối tượng trong từng giai đoạn, đặc biệt là nhà ở thương mại tránh lệch pha cung cầu, thừa nhà ở trung cao cấp, thiếu nhà ở có giá trung bình. Do đó, việc xây dựng KH PTNO cho các loại nhà ở trong đó có kế hoạch phát triển nhà ở thương mại là cần thiết. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã thực hiện rà soát, đánh giá việc lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở trên cơ sở đó đã đưa vào dự thảo Luật như ý kiến góp ý. |
| **30** | **Điều 41. Điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**  1. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:  a) Có thay đổi nội dung chương trình phát triển nhà ở dẫn đến phải thay đổi nội dung kế hoạch đã được phê duyệt;  b) Phải thay đổi cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;  c) Thay đổi nhu cầu về nhà ở nêu trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;  d) Điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.  2. Trong kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung:  a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh;  b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn lực để thực hiện;  c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;  d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.  3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 40 của Luật này.  4. Khi điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không được thay đổi kỳ của kế hoạch đã được phê duyệt.  5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng mới hoặc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở.  6. Chính phủ quy định cụ thể về kinh phí để xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bao gồm cả chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh. | Một số ý kiến đề nghị sửa điểm b khoản 1 Điều 41 theo hướng bổ sung cụm từ *…và phù hợp với QH quốc gia, QH vùng, QH tỉnh, QH ngành (QH hệ thống đô thị và nông thôn, QH xây dựng, QH, KH sử dụng đất đã được phê duyệt* *(Bộ KH&ĐT, Vĩnh Long)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, tại khoản 1 Điều này chỉ quy định về các trường hợp phải điều chỉnh KHPTNO. Còn nội dung yêu cầu CT PTNOphải đảm bảo *phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị,…* như ý kiến góp ýđã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 của dự thảo. Do vậy,đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **31** | **Về Chương III** | - Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định của dự thảo trong việc xây dựng Chiến lược, chương trình, kế hoạch để đảm bảo không làm phát sinh quy hoạch, kế hoạch sản phẩm chuyên ngành, trái với Luật Quy hoạch (*Bộ Tư pháp).* Có ý kiến đề nghị bỏ toàn bộ nội dung quy định về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh vì cho rằng CT, KHPTNO bản chất là công cụ quy hoạch nhưng không nằm trong hệ thống quy hoạch; trong khi đó quy hoạch XD, QH đô thị đã xác định rõ vị trí các KĐT, khu nhà ở, việc phát sinh thêm CT, KHPTNO là không cần thiết và lãng phí và đề nghị lồng ghép nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở vào quy hoạch tỉnh, không quy định chương trình, kế hoạch phát triển nhà thành một công cụ quản lý riêng *(Tập đoàn Vingroup)*.  - Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định về chính sách phát triển các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở với các quy định của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) để sửa đổi cho phù hợp *(Bộ Tư pháp)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy cần thiết phải quy định các nội dung về CT, KHPTNO như quy định của dự thảo bởi các lý do sau: (1) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, CT, KHPTNO là hệ thống để các quản lý nhà nước về nhà ở thực hiện chức năng định hướng, cân đối, điều tiết việc phát triển nhà ở cấp quốc gia và cấp tỉnh. Hiện nay, tất cả các tỉnh/thành phố đều đã triển khai xây dựng, phê duyệt CT, KH PTNO. CT, KH PTNO là công cụ nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở (làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư, giúp địa phương cân đối và tập trung phân bổ các nguồn lực tài chính, đất đai để phát triển các loại nhà ở trên từng khu vực của địa phương, bảo đảm cung cầu nhà ở); (2) Bộ Xây dựng nhận thấy CT, KHPTNO là lĩnh vực đa ngành, đa đối tượng, đa mục tiêu, đồng thời đã rà soát các quy định của dự thảo để đảm bảo không làm phát sinh quy hoạch, kế hoạch sản phẩm chuyên ngành, trái với Luật Quy hoạch như ý kiến góp ý; (3) CT, KH PTNO cấp tỉnh là chương trình định hướng và kế hoạch hành động nhằm định hướng, cân đối phân bổ nguồn lực cùng với những giải pháp có phân công và tiến độ, thời hạn về nhà ở, thực hiện cụ thể hóa và tăng tính khả thi của các quy hoạch tại địa phương (4) CT, KH PTNO không phải là chính sách mới, các nội dung này đã được quy định xuyên suốt từ Luật Nhà ở 2005, Luật Nhà ở 2014, các quy định này cũng không làm phát sinh thủ tục hành chính. Từ các giải trình trên, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  *-* Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục rà soát để đảm bảo quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. |
|  | **Chương IV. Phát triển nhà ở** |  |  |
| **32** | **Điều 42. Hình thức phát triển nhà ở**  1. Phát triển nhà ở theo dự án, bao gồm:  a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, xây dựng lại một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;  b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;  c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích sử dụng đất hỗn hợp;  d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào mục đích khác;  đ) Dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, trong đó chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;  2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại mục 5 Chương IV của Luật này.  3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | Có ý kiến đề nghị làm rõ khái niệm “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở” và “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị không có nhà ở” để đảm bảo thống nhất với pháp luật đất đai trong công tác GPMB, bao gồm tiêu chuẩn, quy mô*;* có ý kiếnđề nghị bổ sung loại hình phát triển các công trình có tính chất lưu trú như căn hộ du lịch, shophouse, officetel… *(SXD Hà Nội, SXD Ninh Thuận)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu 1 phần để bổ sung tại điểm đ khoản 1 Điều 36 quy định về dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở và không tiếp thu việc quy định về các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị không có nhà ở (căn hộ du lịch, shophouse, officetel) do quy định này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật. |
| Một số ý kiến đề nghị bổ sung thêm hình thức phát triển nhà ở theo dự án bao gồm dự án đầu tư HTKT xong tổ chức đấu giá các ô đất để người dân tự xây dựng nhà ở đồng thời bổ sung nguồn vốn đầu tư công để UBND cấp huyện đầu tư xây dựng phần HTKT đối với dự án này *(SXD Quảng Ninh, Thanh Hóa)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy hình thức phát triển dự án đầu tư xây dựng HTKT để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đã được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 34 |
| **33** | **Điều 43. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở**  1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, bao gồm:  a) Phát triển nhà ở thương mại;  b) Phát triển nhà ở xã hội;  c) Phát triển nhà ở công vụ;  d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;  đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.  2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở được thiết kế, xây dựng phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.  Tại khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; việc xây dựng nhà ở phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình, cá nhân. | Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 1 Điều 43 về khái niệm và loại hình phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên (ký túc xá) *(Bộ GD ĐT)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy học sinh, sinh viên là một trong các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội và loại hình nhà ở cho học sinh sinh viên cũng là loại hình nhà ở xã hội nên không cần thiết bổ sung như ý kiến góp ý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm hình thức: “*Phát triển nhà lưu trú công nhân”* *(Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nhà lưu trú công nhân nằm trong loại nhà ở xã hội (đã được quy định tại điểm b khoàn 1 Điều 35 dự thảo). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị xem lại quy định tại khoản 1 Điều 43 về các loại hình nhà ở phát triển theo dự án vì hiện nay có nhiều dự án mang tính chất hỗn hợp *(SXD Hải Phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, tại Khoản 1 Điều 35 của dự thảo đã quy định về các hình thức phát triển nhà ở trong đó đã có quy định về dự án nhà ở hỗn hợp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **34** | **Điều 44. Quỹ đất để phát triển nhà ở**  1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp); quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề, trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn (sau đây gọi chung là khu nghiên cứu đào tạo), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.  2. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu về phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.  3. Đối với việc phát triển nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ thì việc dành quỹ đất để xây dựng nhà ở còn phải tuân thủ quy định tại các mục 2, 3 và mục 4 Chương này. | Có ý kiến đề nghị sửa lại khoản 1 để phù hợp với Luật giáo dục (điều 61,62,63,64) theo hướng bổ sung nội dung *Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học,* ***cơ sở giáo dục nghề nghiệp, trường phổ thông dân tộc nội trú, trường phổ thông dân tộc bán trú, trường dự bị đại học; trường chuyên, trường năng khiếu; trường, lớp dành cho người khuyết tật; trường giáo dưỡng*** *(sau đây gọi chung là* ***cơ sở giáo dục****), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.” (Bộ GD – ĐT)* | Bộ Xây dựng tiếp thu một phần vào khoản 1 Điều 79. |
| **35** | **Điều 45. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở**  1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:  a) Được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung của quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 6 của Luật này.  b) Phải có trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt trong giai đoạn thực hiện dự án;  c) Việc phân chia các dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư phải được xác định cụ thể trong chủ trương đầu tư đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng;  d) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;  đ) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp có điều chỉnh các nội dung của dự án có liên quan đến nội dung chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung dự án;  e) Việc nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, yêu cầu chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường. Tại các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng các yêu cầu về ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật.  g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng các yêu cầu, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật;  h) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.  2. Dự án xây dựng công trình có mục đích hỗn hợp sử dụng để ở và sử dụng vào mục đích khác quy định tại điểm d khoản 1 Điều 42 của Luật này phải đáp ứng yêu cầu sau đây:  a) Tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;  b) Phải xác định rõ trong Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ hoặc mục đích khác;  c) Trong nội dung dự án phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;  d) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.  3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại điểm b, điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 42 của Luật này phải đáp ứng các yêu cầu sau:  a) Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;  b) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; có hệ thống hạ tầng xã hội theo chỉ tiêu quy hoạch quy định của pháp luật quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;  c) Phải xác định rõ trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án;  d) Trường hợp dự án thuộc khu vực được kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật kinh doanh bất động sản thì phải xác định rõ từng khu vực, vị trí trong dự án phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.  4. Ngoài các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở cụ thể còn phải đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan. | Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 về danh mục trong Kế hoạch phát triển nhà ở là có thể thay đổi, không khả thi do đó đề nghị không đưa quy định dự án phải có trong danh mục thuộc KHPTNOC hoặc đề nghị sửa đổi thành: “phải có trong **tổng chỉ tiêu** kế hoạch phát triển nhà ở…” *((SXD TP HCM, Đà Nẵng, HHBĐS TP HCM, Sóc Trăng, SXD Long An)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, quy định dự án phải có trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt là cần thiết để tránh phê duyệt DA tràn lan, không tuân thủ chương trình, kế hoạch nhằm tăng cường công tác QLNN về nhà ở, giảm tình trạng phát triển nhà ở tự phát theo nhu cầu của nhà đầu tư, hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch để phát triển dự án nhà ở, cân đối cung cầu về nhà ở. Bộ Xây dựng tiếp thu 1 phần ý kiến này, tuy nhiên vẫn đề nghị quy định dự án phải bảo đảm phù hợp với Chương trình, KHPTNO. |
| Có ý kiến đề nghị xác định rõ “danh mục kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt *trong giai đoạn thực hiện dự án*” là ở bước nào (khi quyết định chủ trương hay khi phê duyệt dự án hay khi giao đất thực hiện dự án,…), không nên quy định chung chung *(SXD Vĩnh Phúc)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại khoản 3 Điều 5 đã quy định rõ nghiêm cấm chấp thuận chủ trương đầu tư mà dự án không có trong Chương trình, kế hoạch. Do đó, việc xác định danh mục kế hoạch pt nhà ở phải được xác định rõ trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ: “Chủ đầu tư có trách nhiệm giải thích rõ ý nghĩa bằng tiếng Việt của tên dự án, tên các khu vực trong dự án được viết bằng tiếng nước ngoài (nếu có) làm cơ sở để cơ quan có thểm quyền xem xét, quyết định.” *(Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là quyền được lựa chọn của CĐT dự án, việc đặt tên chỉ cần tuân thủ nguyên tắc thực hiện (có tiếng anh và tiếng việt), việc giải thích ý nghĩa để có cơ sở thẩm định là can thiệp quá sâu vào quyền của CĐT dự án. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như điểm c khoản 1 Điều 39 dự thảo. |
| Một số ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại điểm e khoản 1 về đơn vị chịu trách nhiệm giám sát, nghiệm thu chất lượng công trình hạng mục HTKT *(SXD Bắc Cạn, Tuyên Quang)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc giám sát, nghiệm thu chất lượng công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như điểm e khoản 1 Điều 36 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa điểm d khoản 3 theo hướng bổ sung nguyên tắc chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đã hoàn thành, nghiệm thu, đưa vào sử dụng hệ thống HTKT tại khu vực chuyển nhượng và đáp ứng tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng các công trình HTKT và HTXH của dự án nhằm cụ thể hóa điều kiện thực hiện, trách nhiệm của CĐT và quyền lợi của người mua đất nền xây dựng nhà ở trong dự án. *(SXD Vĩnh Long)* | Tiếp thu ý kiến này và bổ sung vào phần trách nhiệm của CĐT dự án xây dựng nhà ở tại điểm d khoản 3 Điều 43 của dự thảo. |
| **36** | **Điều 46. Quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở**  1. Việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này được thực hiện như sau:  a) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án hoặc bản vẽ tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật quy hoạch;  b) Chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đầu tư công;  c) Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản này;  d) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;  đ) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.  Đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này mà có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;  e) Thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo pháp luật về xây dựng;  g) Tổ chức nghiệm thu, bàn giao nhà ở và công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;  2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Một số ý kiến đề nghị cụ thể hóa các bước trong quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở cho từng loại dự án quy định tại Khoản 1 Điều 42 ví dụ như: dự án lựa chọn CĐT thông qua đấu thầu thì việc lập QHCT 1/500 thực hiện sau, trường hợp chỉ định CĐT thì việc lập QHCT 1/500 có thể thực hiện song song với chấp thuận đầu tư dự án… hoặc có ý kiến đề nghị bỏ Điều này vì việc liệt kê dẫn đến cách hiểu khác nhau, mỗi dự án cũng có trình tự thực hiện không giống nhau và chưa thống nhất với pháp luật đầu tư, quy hoạch *(TP Hà Nội, SXD Hà Nam, SXD Cao Bằng, Vũng Tàu, Bình Phước, Tập đoàn Vin group, Tập đoàn Vina Capital).*  *-* Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa lại cụm từ *“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư”* tại điểm c khoản 1 để thống nhất với Luật Đầu tư | Về các ý kiến này Bộ Xây dựng nhận thấy việc quy định các bước trong việc thực hiện dự án nhà ở là để các địa phương có cơ sở thực hiện, áp dụng một cách thống nhất, giảm bớt thủ tục hành chính trong quá trình đầu tư xây dưng nhà ở. Tại khoản 2 Điều 38 dự thảo đã quy định giao Chính phủ quy định chi tiết. Do vậy, Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến góp ý về việc quy định cụ thể trình tự thực hiện dự án xây dựng nhà ở trong Nghị định của Chính phủ.  - Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ rà soát để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật. |
| **37** | **Điều 47. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở**  1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:  a) Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản);  b) Tổ chức được người quyết định đầu tư giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở đối với trường hợp sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.  2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau đây:  a) Phải ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật đầu tư;  b) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án;  c) Đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc được chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.  3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư đáp ứng quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này được chấp thuận theo pháp luật về đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện một dự án xây dựng nhà ở thì thực hiện công nhận chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.  4. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định tại Điều 56 và Điều 66 của Luật này. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. | Có ý kiến đề nghị sửa tên Điều thành “chủ đầu tư và điều kiện…” *(SXD Quảng Ninh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ XD đã chỉnh sửa vào Điều 39 của dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ khái niệm “chủ đầu tư” mà thống nhất là “nhà đầu tư” theo pháp luật đầu tư, trường hợp vẫn để 02 khái niệm thì phải quy định rõ điều kiện, tiêu chí nhà đầu tư được làm chủ đầu tư dự án nhà ở *(SXD Vĩnh Phúc)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư 2020 quy định nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Xây dựng và Luật Nhà ở hiện hành thì cá nhân không thể làm chủ đầu tư dự án mà chỉ có tổ chức đáp ứng các điều kiện mới trở thành chủ đầu tư. Do vậy, không thể thay khái niệm chủ đầu tư bằng khái niệm nhà đầu tư như ý kiến góp ý. Tại khoản 2 Điều 41 của dự thảo đã quy định các điều kiện để làm chủ đầu tư dự án nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 chỉ quy định thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trong trường hợp các Nhà đầu tư này có nhu cầu ủy quyền cho một nhà đầu tư hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã để làm chủ đầu tư dự án; không bắt buộc các nhà đầu tư phải thực hiện để tránh phát sinh thêm thủ tục đầu tư. *(SXD Hà Nội)*  *-* Có ý kiến đề nghị cần bổ sung quy địnhcông nhận chủ đầu tư đối với trường hợp liên doanh các nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm đã được chấp thuận là nhà đầu tư theo hướng tương tự nguyên tắc công nhận chủ đầu tư khi có nhiều nhà đầu tư tham gia theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 của Luật Xây dựng *(Bộ KHĐT)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc xác định chủ đầu tư là yêu cầu bắt buộc và đã được quy định tại Luật Xây dựng (sửa đổi), một dự án chỉ có 01 chủ đầu tư. Việc dự thảo quy định công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành cũng phù hợp với quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi). Do vậy, đề nghị giữ nguyên Điều 40 dự thảo.  -Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ quy định cụ thể trong Nghị định của Chính phủ. |
| Có ý kiến đề nghị quy định rõ trình tự, thủ tục công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án có nhà đầu tư là Doanh nghiệp Nhà nước có quyền sử dụng đất hợp pháp liên doanh, liên kết với nhà đầu tư khác để thực hiện dự án để tránh thất thoát tài sản công *(SXD Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định hiện hành thì doanh nghiệp nhà nước khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị làm rõ: (1) Chủ đầu tư dự án nhà ở và chủ đầu tư dự án bất động sản có phải cùng một chủ thể không; (2) sự phù hợp của việc quy định cơ quan, đơn vị, tổ chức nhà nước là chủ đầu tư dự án nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về vốn chủ sở hữu *(Bộ Tài chính);* đề nghị bổ sung, làm rõ: doanh nghiệp sản xuất trong khu CN đầu tư nhà lưu trú công nhân không phải là DN kinh doanh BĐS *(SXD Bà Rịa Vũng Tàu)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng cho rằng tại điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 39 đã quy định về cơ quan, tổ chức nhà nước làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn nhà nước. Đối với nhà lưu trú công nhân là một loại hình nhà ở xã hội, nằm trong chương về nhà ở xã hội, không thuộc phạm vi điều chỉnh của chương này. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **38** | **Điều 48. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**  1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:  a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;  b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo pháp luật về đấu thầu trong trường hợp không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này;  c) Chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này.  PA1. Quy định rõ các loại đất khác ngoài đất ở được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.  2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 47 của Luật này và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây thì được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:  a) Có quyền sử dụng đất ở;  b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác;  c) Có quyền sử dụng đất khác.  3. Quyền sử dụng đất khác quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:  a) Đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;  b) Đất được Nhà nước giao, cho thuê nộp tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để thực hiện dự án khác và được chuyển sang đầu tư xây dựng nhà ở;  c) Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở.  Các quyền sử dụng đất quy định tại khoản này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế - xã hội và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.  4. Việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng các loại đất quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.  PA2. Giữ nguyên Luật Nhà ở 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15)  2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều 47 của Luật này và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây thì được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:  a) Có quyền sử dụng đất ở;  b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.  Các quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật. | Có 02 luồng ý kiến, theo đó có 23/44 địa phương lựa chọn PA 1[[2]](#footnote-2); 12/44 địa phương chọn PA2[[3]](#footnote-3) và 11/44 địa phương chưa đưa ra ý kiến lựa chọn PA | Bộ Xây dựng sẽ rà soát bám sát quy định của pháp luật đất đai để đảm bảo tính thống nhất. Tuy nhiên tại thời điểm này, Bộ Xây dựng đề nghị trình PA1 để tiếp tục lấy ý kiến. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ hình thức chỉ định chủ đầu tư đối với nhà ở thương mại, trừ chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư; cũng có ý kiến đề nghị sửa cụm từ “chỉ định” vì chưa thống nhất với Luật Đầu tư 2020 *(SXD Quảng Trị, Bà Rịa Vũng Tàu)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định của pháp luật hiện hành (Luật số 03/2022/QH15, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) thì vẫn có trường hợp chỉ định chủ đầu tư để đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư có đất ở hợp pháp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 40 dự thảo và giao CP quy định nội dung này. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 4 vì nội dung này đã được quy định trong pháp luật đất đai (*SXD Hà Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, dự thảo đã dẫn chiếu việc thực hiện theo pháp luật đất đai để bảo đảm tránh thất thoát ngân sách cho nhà nước trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như khoản 3 Điều 40 dự thảo. |
| **39** | **Điều 49. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây nhà ở thương mại**  1. Sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 2 Điều 48 Luật này để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua.  2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.  3. Được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê.  4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại. | Một số ý kiến đề nghị thống nhất với Luật đất đai bổ sung về nội dung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng dự án nhà ở thương mại; có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 điều 48 và điều 49 vì đây là phạm vi điều chỉnh trong luật đất đai *(Bộ TN & MT, SXD Đà Nẵng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh sửa lại vào Điều 40 dự thảo |
| **40** | **Điều 50. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**  1. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.  2. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt thì phải thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.  3. Chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án về tình hình triển khai thực hiện dự án theo tiến độ, phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.  4. Thực hiện nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.  5. Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư quy định tại mục 5 Chương IX của Luật này.  Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu đưa toàn bộ công trình nhà ở và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ của dự án vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở.  6. Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật. | Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “…*hoặc do chủ đầu tư quản lý…”* tại khoản 5 *(SXD Bà Rịa Vũng Tàu)* | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này và chỉnh sửa tại khoản 3 Điều 41 dự thảo. |
| **41** | **Điều 52. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**  1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.  2. Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.  3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở đã được phê duyệt.  4. Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.  5. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.  6. Ký kết các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật có liên quan.  7. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.  8. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 131 và Điều 132 của Luật này.  9. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.  10. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều này.  11. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.  12. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. | Có ý kiến cho rằng tại khoản 8 quy định “**trong thời hạn 50 ngày** hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận…” chưa phù hợp với thực tế. Do thủ tục thẩm định dự án đủ điều kiện để cấp GCN mất từ 3-6 tháng (khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP). Đề nghị sửa khoản 8 theo hướng: *Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền* ***cấp văn bản đủ điều kiện được cấp*** *Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở* ***tại Sở Tài nguyên và Môi trường****, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận…* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sửa đối tại khoản 7 Điều 43 dự thảo. |
| **42** | **Điều 53: Đất để xây dựng nhà ở công vụ**  1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật này.  2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.  3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang.  4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật này.  5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này. | Có ý kiến đề nghị đối với các nội dung có chứa đựng quy phạm đất đainên xem xét chuyển sang quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo thống nhất để tránh vướng mắc, bất cập trong thời gian qua đồng thời không bị trùng lặp về nội dung. (*Bộ TN&MT)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng từ ngân sách trung ương và địa phương để bố trí cho các đối tượng thuê theo quy định, nhà nước có trách nhiệm bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, dự thảo Luật Đất đai chỉ quy định cụ thể việc bố trí quỹ đất đối với việc phát triển nhà ở công vụ, đồng thời quá trình thực hiện bố trí quỹ đất đến nay không có vướng mắc gì đều phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, để đảm bảo việc triển khai thực hiện chính sách đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được hiệu quả, đồng bộ, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như tại Điều 44 dự thảo. |
| **43** | **Điều 54. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ**  1. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hơp quy định tại Khoản 2 Điều này.  2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang theo quy định tại Luật này và chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng này để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.  3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này;  4. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bao gồm:  a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của cán bộ thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;  b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở;  c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;  d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trong 05 năm và hằng năm;  đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan;  e) Các nội dung khác có liên quan | Có ý kiến đề nghị bỏ Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm. *(Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu và bổ sung vào khoản 4 Điều 45 của Dự thảo. |
| **44** | **Điều 56. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**  1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:  a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;  b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang;  c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang bị nội thất để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.  Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.  2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:  a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;  b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;  c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh | Có ý kiến đề nghị đối với dự án nhà ở công vụ do UBND cấp tỉnh quyết định đầu tư không cần thiết lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ *(Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, qua kiểm tra thực tế quỹ nhà ở công vụ của một số địa phương thì hầu hết tiêu chuẩn diện tích và định mức trang bị nội thất đều không phù hợp so với quy định. Do đó, nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở công vụ, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như Điều 47 dự thảo. |
| **45** | **Điều 59. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ**  1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:  a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;  b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;  c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;  d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;  đ) Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;  e) Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;  g) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.  2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:  a) Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;  b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau. | Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối tượng được thuê nhà ở công vụ: sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân trong lực lượng vũ trang. *( Bộ Quốc phòng, Bộ Công An)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy công nhân, viên chức quốc phòng đã được bố trí trong doanh trại quân đội, do đó, đề nghị giữ nguyên như Điều 50 dự thảo |
| Có ý kiến cho rằng đối tượng thuê nhà ở công vụ theo dự thảo Luật là quá rộng đề nghị xem xét thu hẹp đối tượng thuê nhà ở công vụ (*Bộ Tài chính, Luật sư Trương Anh Tuấn)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, đối tượng được thuê nhà ở công vụ là cán bộ công chức được điều động, luân chuyển đến công tác tại các địa phương khác, Quyết định số 695/QĐ-TTg ngày 07/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ quy định đối tượng thuê nhà ở công vụ ở các cơ quan Trung ương có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,1 trở lên. Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2014 quy định cán bộ thuê nhà ở công vụ ở Trung ương phải có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên, ở địa phương có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,9 trở lên, do đó, quỹ nhà ở công vụ của địa phương và các cơ quan Trung ương hiện nay dôi dư khá nhiều. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 50 dự thảo. |
| **46** | **Điều 61. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ**  1. Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 của Luật này được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền,  2. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các điểm b, d, và điểm g khoản 1 Điều 59 của Luật này thì thực hiện như sau:  a) Người có nhu cầu thuê nhà ở công vụ có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ gửi cơ quan, tổ chức nơi đang công tác; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan, tổ chức kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị và có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này xem xét, quyết định cho thuê nhà ở công vụ;  b) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức nơi người đề nghị thuê nhà ở công vụ công tác, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thuê nhà ở thì ban hành quyết định cho thuê nhà ở; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;  c) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê nhà ở công vụ, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê hoặc ký hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở.  3. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các điểm c, đ và điểm e khoản 1 Điều 59 của Luật này thì thực hiện như sau:  a) Người có nhu cầu thuê nhà ở công vụ có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ gửi cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn, cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền định tại Điều 16 của Luật này xem xét, chấp thuận;  b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ kèm theo đơn của người đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này xem xét, chấp thuận cho thuê nhà ở công vụ; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;  c) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận cho thuê nhà ở công vụ, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng thuê với người thuê nhà ở công vụ.  4. Trường hợp cán bộ thuộc diện quản lý theo ngành dọc của cơ quan trung ương được điều động, luân chuyển từ trung ương về địa phương mà cơ quan trung ương chưa có nhà ở công vụ tại địa phương thì cán bộ thuộc đối tượng được bố trí cho thuê nhà ở công vụ theo quy định sẽ được bố trí cho thuê nhà ở công vụ của địa phương quản lý. |  |  |
| **47** | **Điều 64. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư**  1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt; tại đô thị loại 1 thì Nhà nước thực hiện bố trí nhà ở tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 63 của Luật này; trường hợp người được tái định cư không có nhu cầu bố trí tái định cư thì để tự lo nhà ở.  2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, Nhà nước thực hiện bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 63 của Luật này.  3. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.  4. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện bố trí tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật này.  5. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trong khu nhà ở xã hội theo quy định của Luật này hoặc được bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 63 của Luật này.  6. Trường hợp xây dựng nhà ở tái định cư theo dự án thì phải thuộc danh mục nêu trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư. | Có ý kiến đề nghị thống nhất cụm từ “khu vực nội đô” tại khoản 1 Điều 64 với cụm từ “khu vực nội thị” tại Điều 6. (*SXD Đà Nẵng)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại khoản 1 Điều 54 dự thảo |
| Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 5 như sau: “trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp, **khu chức năng trong khu kinh tế** mà người có **đất ở**, nhà ở **bị thu hồi,** giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở **hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư** để bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trong khu nhà ở xã hội theo….” *(SXD Trà Vinh)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa tại khoản 5 Điều 54 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung một Điều quy định về thực hiện dự án nhà ở phục vụ tái định cư, xác định “hình thức giao đất để các hộ giá đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt” theo khoản 4 Điều 63 có phải lập dự án hạ tầng kỹ thuật để tạo dựng quỹ đất bố trí tái định cư hay không? dự án hạ tầng kỹ thuật này có phải là dự án nhà ở phục vụ tái định cư hay không? *(SXD Đà Nẵng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là trường hợp giao đất ở riêng lẻ cho hộ gia đình cá nhân xây dựng nhà ở tái định cư, còn trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư đã được quy định tại Điều 54, 56 dự thảo. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **48** | **Điều 65. Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư**  1. Việc bố trí diện tích đất để thực hiện xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 44 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.  2. Khi lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ quỹ đất để lập dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo nguyên tắc quy định Điều 64 của Luật này.  3. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của Luật này. | Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 bỏ “quy hoạch phân khu” vì khi lập QHPK chưa xác định được nhu cầu TĐC và chưa thể có phương án bố trí TĐC phù hợp đảm bảo yêu cầu, do đó việc bố trí tái định cư chỉ có thể xác định được ở bước QHCT 1/500 (*SXD Thanh Hóa)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ XD đã chỉnh sửa lại tại khoản 2 Điều 55 dự thảo. |
| **49** | **Điều 66. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư**  1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.  2. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.  3. Trường hợp giải tỏa, thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà phải xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư dự án này trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư. | Có ý kiến đề nghị sửa khoản 3 thành: “*Trường hợp giải tỏa* ***nhà ở,*** *thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà phải xây dựng nhà ở* ***hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư*** *theo dự án để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư dự án này trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở* ***hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư*** *để phục vụ tái định cư” (SXD Trà Vinh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh sửa tại Điều 56 dự thảo. |
| **50** | **Điều 69. Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn**  1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.  2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.  3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.  4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.  5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử. | Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 3 như sau: “3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình **hoặc trên diện tích đất ở do thuê, mượn đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3, Điều 71 của Luật này.”** (*TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng cho rằng không thể thực hiện xây dựng nhà ở trên đất thuê, mướn của tổ chức, cá nhân khác. Đất ở phải là đất được giao để ở, còn đất thuê mướn thì chỉ được xây dựng nhà ở để cho thuê. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 59 dự thảo. |
| **51** | **Điều 74. Phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân**  1. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 71 của Luật này nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:  a) Nhà ở phải có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;  b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;  c) Nhà ở phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;  d) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.  2. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này nếu có nhu cầu thì được cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  3. Khuyến khích thực hiện quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này theo quy định về quản lý vận hành nhà chung cư.  4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về hạ tầng giao thông tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này. | Có ý kiến đề nghị xác định cụ thể quy mô hộ gia đình, cá nhân được thực hiện xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua để phân biệt với việc phải lập dự án *(SXD Long An)* | Về ý kiến này, Bộ XD đã tiếp thu vào khoản 2 Điều 62 của dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị không phát triển hình thức nhà ở này, đặc biệt là tại đô thị đặc biệt, loại I vì rất khó khăn trong công tác quản lý *(SXD HCM)*  *-* Có ý kiến đề nghị cân nhắc để Chính phủ quy định nội dung này, không nên đưa vào Luật.*(Văn phòng Chính phủ)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là một hình thức phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở quy mô nhỏ phù hợp ở túi tiền người dân tại khu vực đô thị, tuy nhiên cần phải có yêu cầu cụ thể đối với việc đầu tư, xây dựng loại nhà ở này về: quy hoạch, PCCC, hạ tầng giao thông…để đảm bảo an toàn cho người dân sinh sống. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Điều 62 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị cần bổ sung quy định về khái niệm cụ thể về nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở để các văn bản QPPL có liên quan đưa ra các yêu cầu kỹ thuật, thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, phê duyệt theo quy mô đối với loại hình nhà ở này, đồng thời đề nghị sửa khoản 3 Điều 74 theo hướng yêu cầu bắt buộc phải quản lý vận hành theo quy định quản lý vận hành nhà chung cư (*TP Hà Nội,* *TS. Cấn Văn Lực)* | Đối với đề nghị bổ sung khái niệm về loại hình nhà ở này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là nhà ở riêng lẻ và đã được quy định tại khoản 2 Điều 3 dự thảo.  - Về ý kiến quản lý vận hành nhà ở, Bộ XD đã chỉnh sửa vào khoản 4 Điều 62 dự thảo |
|  | **Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** |  |  |
| **52** | **Điều 76. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại**  PA1: Có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư  1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 29 của Luật này.  2. Nhà chung cư hết thời hạn sở hữu thuộc một trong các trường hợp sau đây:  a) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;  b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.  3. Nhà chung cư còn thời hạn sở hữu nhưng chưa thuộc diện phải phá dỡ và nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.  4. Nhà chung cư không áp dụng quy định về thời hạn sở hữu nhưng thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.  PA2: Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư  1. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ khẩn cấp không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.  2. Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.  3. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.  4. Nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại các khoản 1, 2 hoặc khoản 3 Điều này nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này. | Có 02 luồng ý kiến khác nhau (liên quan đến quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư Tại Điều 27 của dự thảo):  - Một số ý kiến đề nghị chọn phương án 2 - Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư *(Bến Tre, Bình Định, Gia Lai, KonTum, Hậu Giang, Phú Yên, Quảng Nam…);*  - Nhiều ý kiến thống nhất phương án 1 - áp dụng cho trường hợp có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư (gần 40 địa phương: *Cao Bằng, Đắc Lắc, Lai Châu, Nam Định, Ninh Thuận, Phú Thọ, Quảng Ngãi, Quảng Ninh, …)* | Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa đưa nội dung này lên Điều 25 dự thảo quy định về các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ xây dựng lại. |
| **53** | **Điều 77: Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**  1. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  Trường hợp thuộc diện phá dỡ khẩn cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này mà chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu và sau đó bổ sung vào kế hoạch.  2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật xây dựng, pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.  3. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hiện hữu thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 76 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  4. Khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, chủ đầu tư có thể phân kỳ đầu tư nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 76 của Luật này trước, các nhà chung cư còn lại được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại sau. Việc phân kỳ đầu tư dự án phải được xác định trong nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  5. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công.  6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại. | Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung quy định về việc xử lý phần tài sản công (đất, công trình) trong khu chung cư.(*Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Điều 63 dự thảo là quy định về các nguyên tắc chung trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đối với việc xử lý phần tài sản công (đất, công trình) trong khu chung cư thì trong quá trình thực hiện  việc xử lý được thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công, luật đất đai và pháp luật có liên quan. Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến này đề đưa vào dự thảo Nghị định hướng dẫn (nội dung này đã được quy định tại khoản 6 Điều 14 của NĐ số 69/2021/NĐ-CP) |
| Có ý kiến đề nghị xem xét, làm rõ nội dung quy định tại khoản 5 Điều này và khoản 2 Điều 11 để tránh mâu thuẫn, do nếu chuyển lại quyền sở hữu nhà ở (khi hết hạn sở hữu) cho chủ sở hữu lần đầu (có thể hiểu là chủ đầu tư dự án) theo khoản 2 Điều 11 thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. *(Long An)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định tại khoản 2 Điều 11 là thỏa thuận dân sự giữa các bên mua bán nhà ở, còn tại khoản 5 Điều 63 là quy định nguyên tắc về việc chấp thuận chủ trương đầu tư phải được thực hiện theo pháp luật về đầu tư, pháp luật đầu tư công (nếu có phần đất hoặc nhà ở là tài sản công) là phù hợp với quy định hiện hành. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị nếu quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư thì cần làm rõ cơ chế trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với loại hình này đặc biệt là trách nhiệm của các chủ sở hữu căn hộ khi nhà ở hết thời hạn sở hữu cũng như cần có quy định xử lý liên quan đến quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu nhà chung cư đồng thời cần có cơ chế xử lý các nhà chung cư hiện hành khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (không quy định về thời hạn sở hữu). *(TS. Nguyễn Đức Kiên - Tổ trưởng*[*Tổ tư vấn kinh tế của Thủ tướng*](https://vi.wikipedia.org/wiki/T%E1%BB%95_T%C6%B0_v%E1%BA%A5n_kinh_t%E1%BA%BF_c%E1%BB%A7a_Th%E1%BB%A7_t%C6%B0%E1%BB%9Bng)*Chính phủ, SXD Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy hiện nay dự thảo đã được chỉnh sửa theo phương án quy định về các trường hợp chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư. Theo đó, nội dung này đã được quy định tại Điều 26 dự thảo. |
| **54** | **Điều 78: Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư**  1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư quy định tại Điều 76 của Luật này. Đối với khu chung cư thì thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.  2. Khi kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, đơn vị, tổ chức được giao thực hiện phải xác định rõ nhà chung cư thuộc diện phá dỡ hoặc không phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.  3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh căn cứ vào báo cáo kết quả kiểm định để ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp nhà chung cư không thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 76 của Luật này thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng.  4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đăng tải kết luận kiểm định lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ thì phải có văn bản thông báo thời gian được tiếp tục sử dụng nhà chung cư đến các chủ sở hữu nhà chung cư biết. | Có ý kiến đề nghị quy định rõ trách nhiệm kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư là Ban quản trị nhà chung cư đại diện chủ sở hữu nhà chung cư *(TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật nhà ở hiện hành thì trách nhiệm kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải do các tổ chức có năng lực chuyên môn thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng. Ban quản trị nhà chung cư chỉ là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền, trách nhiệm trong quản lý, vận hành nhà chung cư không có điêu kiện, năng lực để tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 64 dự thảo. |
| **55** | **Điều 79. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**  1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 76 của Luật này để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.  2. Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong các trường hợp sau đây:  a) Nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;  b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ khẩn cấp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 76 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điểm b khoản 2 để tránh trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư ỷ lại chờ đợi kéo dài thời gian sử dụng để nhà chung cư rơi vào trường hợp thuộc diện phải phá dỡ khẩn cấp và đẩy trách nhiệm sang cho Nhà nước phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Hà Nội) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại Điều 25 dự thảo đã quy định các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ khẩn cấp đó là: do sự cố thiên tai, địch họa, cháy nổ và khi xuất hiện trường hợp này thì UBND cấp tỉnh tổ chức di dời ngay các chủ sở hữu nên không thể xảy ra trường hợp như ý kiến góp ý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **56** | **Điều 80. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**  1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện thông qua các hình thức sau:  a) Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì các chủ sở hữu và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thỏa thuận lựa chọn doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật này, đáp ứng các tiêu chí làm chủ đầu tư dự án để cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận;  b) Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này hoặc trường hợp không thỏa thuận lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.  3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này. | - Có ý kiến cho rằng việc quy định các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tự thỏa thuận với các chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư để làm chủ đầu tư dự án cải tạo nhà chung cư là chưa thực tế, do để được tất cả các chủ sở hữu của nhà chung cư đều đồng thuận lựa chọn 1 doanh nghiệp làm chủ đầu tư là khó khả thi. Đề nghị bổ sung vai trò của nhà nước trong việc lựa chọn chủ đầu tư để đảm bảo công bằng, minh bạch và quyền lợi hợp pháp giữa các chủ sở hữu căn hộ và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản *(Bộ KH & ĐT)*  - Có ý kiến đề nghị khi hết thời hạn sở hữu nhà chung cư thì thực hiện theo hướng: (1) các hộ dân và chủ đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng lại hoặc lựa chọn một nhà đầu tư khác xây dựng lại; (2) trường hợp không thực hiện thì phá dỡ nhà chung cư và đấu giá quyền sử dụng đất (SXD Hà Nội) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định lựa chọn chủ đầu tư như dự thảo là để tôn trọng cũng như bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà chung cư và đã được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành và Nghị định số 69/2021/NĐ-CP. Trong Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về tỷ lệ đồng thuận của các chủ sở hữu trong việc lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư. Trường hợp các chủ sở hữu và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không thỏa thuận được thì dự thảo cũng đã quy định trách nhiệm của nhà nước (UBND cấp tỉnh) phải tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như Điều 66 dự thảo.  - Về ý kiến này Bộ Xây dựng nhận thấy, tai Điều 66 đã quy định cụ thể về các trường hợp lựa chọn CDT. Việc quy định thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu như ý kiến góp ý là không có cơ sở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | **Điều 81. Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**  Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:  1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư.  2. Được vay vốn từ Quỹ phát triển đất; Quỹ đầu tư phát triển của địa phương; ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; được huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ thương mại (nếu có) trong phạm vi dự án.  3. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.  4. Được hưởng các ưu đãi về thuế, tín dụng theo quy định của pháp luật thuế, tín dụng. | - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 Điều này theo hướng dẫn chiếu việc thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (Bộ Tài chính).  - Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về việc cho phép CDT vay vốn từ Quỹ phát triển đất và ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. (Bộ tài chính) | - Về cơ chế ưu đãi thì cần thiết phải quy định tại Luật này để bảo đảm khuyến khích các chủ đầu tư thục hiện cải tạo, xd lại nhà chung cư, do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  - Việc quy định như dự thảo là để bảo đảm thêm nguồn kinh phí cho CĐT thực hiện, tăng tính khả thi, do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **57** | **Điều 84. Yêu cầu về quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**  1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại và công bố công khai các thông tin về quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.  2. Trong quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 1 Điều này phải có các chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.  3. Căn cứ vào danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.  4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này. | Có ý kiến đề nghị cần bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với các nhà chung cư đã được quy gom trước khi Luật này có hiệu lực thi hành (bao gồm cả nhà chung cư chưa có kết quả kiểm định thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại). (SXD Hà Nội) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định hiện hành của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP thì khi lập, phê duyệt quy hoạch có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo xây dựng lại UBND cấp tỉnh có giải pháp quy gom đối với các nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, pháp luật không quy định việc quy gom đối với các nhà chung cư chưa có kết quả kiểm định thuộc diện phải phá dỡ xây dựng lại như ý kiến góp ý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 70 dự thảo. |
| **58** | **Điều 85: Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời**  1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  2. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì các doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án lập phương án bồi thường, tái định cư để các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định lựa chọn.  3. Trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì đơn vị trúng đấu thầu lập phương án bồi thường, tái định cư.  4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.  5. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư theo quy định của Luật này. | Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nguyên tắc xác định giá đền bù khi di dời người dân ra khỏi chung cư cũ để thực hiện cải tạo các chung cư này nhằm đảm bảo nguyên tắc, triển khai thống nhất cho các đơn vị thực thi và bảo đảm quyền lợi của chủ sỏ hữu (*TS Cấn Văn Lực, HHBĐS VN).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo khi quy định nội dung của phương án bồi thường đã có quy định để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu khi thực hiện di dời như ý kiến góp ý. Việc xác định giá đền bù thực tế phải căn cứ theo giá thị trường và thỏa thuận với chủ sở hữu chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 71 dự thảo. |
|  | **Điều 86. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư**  1. Nội dung phương án bồi thường, tái định cư bao gồm:  a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;  b) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;  c) Hình thức bố trí nhà tái định cư bao gồm: bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ; thanh toán bằng tiền hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn;  d) Giá bán nhà ở, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư, các công trình khác (nếu có);  đ) Giá đất để tính bồi thường;  e) Khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà ở cũ và nhà ở tái định cư mà chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có);  g) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư theo hình thức quy định tại điểm c khoản này;  h) Các nội dung khác có liên quan.  2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh *hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện* phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. | Có ý kiến đề nghị sửa cụm từ “thanh toán bằng tiền” tại điểm c khoản 1 thành cụm từ “thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản” (Ngân hàng nhà nước) | Bộ Xây dựng tiếp thu để chỉnh sửa lại điểm c khoản 1 Điều 72. |
| **59** | **Điều 87. Bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời**  **PA1: Áp dụng đối với nhà chung cư có quy định về thời hạn sở hữu**  1. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện như sau:  a) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng lại nhà chung cư và chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ; nếu có chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất được bồi thường với nhà ở được bố trí tái định cư thì các bên thanh toán giá trị chênh lệch theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;  b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng lại nhà chung cư nhưng chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được thanh toán tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;  c) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này thì tùy từng dự án cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định hỗ trợ thêm kinh phí cho người được bố trí tái định cư.  2. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu chỉ áp dụng đối với trường hợp có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở và thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.  Trường hợp chủ đầu tư lo chỗ ở tạm thời thì chủ sở hữu phải thanh toán tiền thuê nhà ở, trừ trường hợp có thỏa thuận rõ việc chủ đầu tư hỗ trợ chi phí thuê nhà ở.  3. Việc bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng và thuận tiện trong việc sinh hoạt của các chủ sở hữu.  4. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.  5. Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và bố trí nhà ở cho người tái định cư.  **PA2: Áp dụng cho nhà chung cư không quy định về thời hạn sở hữu**  1. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện như sau:  a) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng nhà chung cư và chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ. Trường hợp có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ với nhà ở bố trí tái định cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;  b) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được thanh toán bằng tiền hoặc bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;  c) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ thêm kinh phí theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.  2. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng được thực hiện như sau:  a) Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí thuê nhà ở và các chi phí hỗ trợ khác (nếu có) trong thời gian chưa bố trí chỗ ở tạm thời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;  b) Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua hình thức thuê hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu;  c) Việc bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng và thuận tiện trong việc sinh hoạt của các chủ sở hữu;  d) Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.  3. Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và bố trí nhà ở cho người tái định cư. | Có 02 luồng ý kiến khác nhau: (1) Một số ý kiến thống nhất phương án 2 - Áp dụng cho nhà chung cư không quy định về thời hạn sở hữu) (Bến Tre, Bình Định, Gia Lai, KonTum, Hậu Giang….); (2) Nhiều ý kiến thống nhất phương án 1 - áp dụng quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư | Bộ Xây dựng đề nghị lựa chọn phương án 1 - áp dụng quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư và đã sửa đổi tại Điều 73 dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1 Điều này phải quy định rõ hạn mức hỗ trợ của UBND cấp tỉnh và điều kiện được hỗ trợ *(Bộ Tài chính).*  - Có ý kiến đề nghị việc bố trí chỗ ở tạm thời tại khoản 2 nên hỗ trợ bằng tiền chứ không hỗ trợ chỗ ở, đồng thời cần bổ sung trách nhiệm CDT thanh toán chi phí chỗ ở tạm thời cho chủ sở hữu nhà ở TDC trong trường hợp chậm tiến độ bàn giao nhà ở, *(UBND TP Hà Nội, Bộ Tài chính, ngân hàng nhà nước)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, nếu quy định cứng trong dự thảo Luật về hạn mức hỗ trợ của UBND cấp tỉnh cũng như điều kiện hỗ trợ sẽ khó khăn trong quá trình thực hiện vì khó có thể quy định áp dụng chung cho tất cả các dự án, do mỗi dự án cụ thể có những yêu cầu cụ thể khác nhau. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như khoản 3 Điều 73 dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nên quy định đa dạng hình thức bố trí chỗ ở tạm thời (bằng tiền để chủ sở hữu lo chỗ ở, bằng nhà) như quy định hiện hành (NĐ số 69/2021/NĐ-CP). Trong dự thảo tại Điều 75 cũng đã có quy định về nội dung của phương án bồi thường (các bên thỏa thuận) trong đó có các quy định về thời gian thực hiện dự án, thời gian bàn giao nhà ở TDC, việc bố trí chỗ ở tạm thời…như vậy, chủ sở hữu sẽ được CDT thanh toán tiền thuê nhà ở cho đến khi nhận bàn giao nhà ở TDC. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như khoản 5, khoản 6 Điều 73 dự thảo. |
|  |  | Ngoài ra, còn một số ý kiến đề nghị chỉnh sửa câu từ trong dự thảo, như: đề nghị sửa điểm b khoản 1; khoản 2 Điều 80 theo hướngbổ sung cụm từ “*uỷ quyền cho UBND cấp huyện”* tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án; sửa khoản 2 Điều 86 theo hướng “*ủy quyền cho UBND cấp huyện”* phê duyệt phương án bồi thường tái định cư *(UBND tỉnh Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, rà soát để bảo đảm thống nhất với quy định của pháp luật đấu thầu, pháp luật đất đai để tiếp thu vào điểm b khoản 1 Điều 66 của dự thảo. |
|  | **Chương VI. Chính sách phát triển nhà ở xã hội** |  |  |
| **60** | **Điều 88. Đối tượng** **được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**  Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 90 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:  1. Người có công với cách mạng thuộc diện được hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.  2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn.  3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.  4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.  5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế.  6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.  7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.  8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 59 của Luật này.  9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.  10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.  11. Doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã. | - Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, mở rộng phạm được mua NOXH (hiện nay chủ yếu đối tượng được mua NOXH là các tượng chính sách). *(TS Cấn Văn Lực)*  *-* Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối tượng người thu nhập thấp khu vực nông thôn được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH (*Bắc Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy do Nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội còn hạn chế nhất là nguồn vốn nhà nước. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng cho rằng đối tưọng khu vực nông thôn có đặc thù khác so với đô thị (có đất) nên cơ chế chính sách hỗ trợ khác khu vực đô thị. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối tượng hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH (*Ông Trần Tuấn Lợi)*  Có ý kiến đề nghị bổ sung Mục Nhà ở xã hội vùng nông thôn vào Chương NOXH, trong đó quy định về chính sách giải quyết đất ở, nhà ở cho các trường hợp tách hộ nông dân. Trước đây chúng ta đã có quy định về đất “giãn dân” để xây nhà ở cho các hộ mới tác ra, nay không còn nữa. Đề nghị khôi phục lại chính sách này tại dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi *(GS.TSKH Đặng Hùng Võ)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, trong 10 nhóm đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội của Luật Nhà ở hiện hành cũng như dự thảo Luật đã có đối tượng này (Theo đó, các đối tượng nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn được hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu về hỗ trợ nhà ở). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này theo hướng bổ sung quy định tại Điều 81 dự thảo Luật là: Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội. |
| - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 như sau: “Người có công với cách mạng thuộc diện được hỗ trợ *cải thiện* nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.” (*tỉnh Cà Mau)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 như sau: “1. Người có công với cách mạng*, thân nhân liệt sĩ* thuộc diện được hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng”. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 1 Điều 74 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 1 Điều 74 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 3 như sau: “3. Hộ *nghèo, hộ cận nghèo, hộ* gia đình *có hoàn cảnh khó khăn* tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, *hỏa hoạn hoặc các lý do bất khả kháng khác mà không còn nơi ở*.” *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy khái niệm *“có hoàn cảnh khó khăn”* không có tiêu chí để xác định. Ngoài ra, việc hỗ trợ nhà ở đối với các trường hợp *“hỏa hoạn hoặc các lý do bất khả kháng khác”* thuộc trường hợp được trợ giúp khẩn cấp quy định tại Nghị định số 20/2021/NĐ-CP. Mặt khác, các căn cứ của Nghị định này được dựa trên các quy định của các pháp luật khác mà không căn cứ vào Luật Nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị xem lại cụm từ *“hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị”* vì hiện nay pháp luật quy định về chuẩn nghèo đa chiều 2021-2025 (Nghị định 07/2021/NĐ-CP) quy định tiêu chí *“hộ nghèo, hộ cận nghèo”* theo khu vực thành thị, nông thôn. *(Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)* | Về ý kiến này, do các hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu. Đối với hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị được hỗ trợ theo chính sách nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 5 như sau: “5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế, *cụm công nghiệp*”. *(tỉnh Nam Định)*  - Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5 kế thừa của Luật Nhà ở hiện hành. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, Tổng công ty nhận thấy quy định *“ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế”* gây khó hiểu (ngoài về địa lý hay ngoài về đối tượng) nên nhiều cấp ngành, địa phương áp dụng cho tất cả người lao động làm trong các doanh nghiệp gây ra sự áp dụng không thống nhất. Đề nghị định nghĩa rõ nội dung *“ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế”* để chủ đầu tư và các cơ quan chuyên môn thống nhất áp dụng *(Tổng Công ty HUD, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, SXD tỉnh Ninh Bình)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 5 Điều 74 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 5 Điều 74 của dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến đề nghị sắp xếp lại khoản 6 như sau: “6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, *công chức quốc phòng, viên chức,* công nhân ~~trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng~~, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, *đang phục vụ tại ngũ*.” *(Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng)*  *-* Có ý kiếnđề nghị xem xét, bổ sung quy định riêng, cụ thể về việc phát triển nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang (bao gồm nội dung về quỹ đất dành cho phát triển nhà ở trong quy hoạch của địa phương; tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế nhà ở; việc lựa chọn chủ đầu tư; nguồn vốn thực hiện; giá bán nhà ở; quản lý; sử dụng nhà ở; trách nhiệm trong thực hiện; phát triển dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân).*(SXD tỉnh Nam Định, SXD tỉnh Ninh Bình***)**  - Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định rõ đối tượng trong Công an nhân dân như sau: “Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ và sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, công nhân Công an” (*Bộ Công an*) | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 6 Điều 74 của dự thảo Luật.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo Luật đã quy định 01 mục riêng về chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  **-** Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 6 Điều 74 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 9 như sau: “9. Học sinh, sinh viên *theo học tại* các học viện, trường đại học, cao đẳng, *trung cấp*, ~~dạy nghề~~ *trung tâm giáo dục nghề nghiệp, trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên*; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập”. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy chính sách nhà ở cho học sinh, sinh viên cần được xã hội hoá và thuộc trách nhiệm của các cơ sở giáo dục, đào tạo; do vậy, sau khi nghiên cứu, rà soát, tổng hợp các ý kiến chuyên gia, nhà khoa học và khảo sát thực tiễn, Bộ Xây dựng đã sửa đổi quy định về đối tượng được hưởng chính sách NOXH không bao gồm đối tượng này tại dự thảo Luật. |
| **61** | **Điều 89. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**  1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 7, 8 và 10 Điều 88 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.  2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 88 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.  3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 88 của Luật này; việc hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5 và 7 Điều 88 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy tại khoản 6 Điều 88 thì được vay để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang.  5. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 88 thì được mua, thuê, thuê mua nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình thuê lại. | - Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng thụ hưởng lực lượng vũ trang vào khoản 1 Điều 89. *(Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng, Bộ Công an)*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 1 bổ sung đối tượng học sinh, sinh viên các trường cao đẳng, trung cấp, trung tâm giáo dục nghề nghiệp được quyền ưu tiên mua nhà ở xã hội sau khi tốt nghiệp. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)*  - Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định khoản 1 điều 89 theo hướng tất cả 10 nhóm đối tượng tại Điều 88 dự thảo (từ khoản 1 đến khoản 10) đều được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và có nhu cầu thuê, thuê mua, mua NOXH *(SXD tỉnh Cà Mau)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo Luật thì nội dung quy định về nhà ở cho lực lượng vũ trang được coi là một dạng nhà ở xã hội. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấysau khi sinh viên tốt nghiệp thuộc đối tượng nào theo quy định thì được hưởng chính sách hỗ trợ theo chính sách đó. Mặt khác, khi vừa tốt nghiệp sẽ không đủ tài chính để mua nhà. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấycácđối tượng khác đã được hưởng chính sách nhà ở xã hội dành riêng (lực lượng vũ trang, công nhân KCN…). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị rà soát quy định tại khoản 2 vì Luật Đầu tư công quy định “chương trình mục tiêu quốc gia” và “chương trình đầu tư công” (hay còn gọi là chương trình). Điều 17 Luật Đầu tư công quy định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư chương trình, dự án. Do đó, đề nghị rà soát để đảm bảo thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư công *(Bộ KH và ĐT)* | Bộ Xây dựng đã tiếp thu và chỉnh sửa tại khoản 2 Điều 75 của dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng thụ hưởng lực lượng vũ trang vào khoản 4 Điều 89 và bỏ nội dung quy định tại cuối khoản 4 như sau: “4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5*, 6* và 7 Điều 88 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; ~~đối với đối tượng quy tại khoản 6 Điều 88 thì được vay để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang.”~~ *(Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng, Bộ Công an)*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 4 bổ sung đối tượng hộ nghèo, hộ cận nghèo ở nông thôn được vay vốn từ ngân hàng chính sách xã hội để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy các đối tượng lực lượng vũ trang đang được áp dụng chính sách tương tự như chính sách nhà ở xã hội. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy  **c**ác đối tượng này đã được thụ hưởng chính sách hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5 về việc doanh nghiệp, HTX được mua NOXH tuy nhiên chỉ được quyền cho thuê lại, như vậy, dẫn đến hạn chế quyền của doanh nghiệp, HTX. *(Tập đoàn Hoàng Quân)*  - Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm các hình thức tại khoản 5: (1) *Đối tượng thu nhập thấp khu vực nông thôn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; (2) Hộ nghèo và hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn được lựa chọn một trong hai hình thức hỗ trợ sau: được hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở hoặc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.* (*SXD tỉnh Bắc Ninh*)  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 5 như sau: “5. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 88 thì được mua, thuê, thuê mua nhà ~~lưu trú công nhân~~ *ở xã hội* để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ~~thuê lại.~~*sử dụng hoặc để bố trí cho đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 88, đảm bảo điều kiện tại khoản 1 Điều 90 của Luật này”.* (*SXD tỉnh Bình Định)*  - Có ý kiến cho rằng nhà lưu trú công nhân quy định tại Mục 3 dự thảo được đầu tư xây dựng để cho thuê, không quy định hình thức cho thuê mua, bán nhà lưu trú công nhân. Tuy nhiên tại khoản 5 Điều 89 dự thảo lại quy định đối tượng quy định tại Khoản 11 Điều 88 thì được mua, thuê, thuê mua*…(SXD tỉnh Cà Mau)*  *-* Có ý kiến cho rằng tại khoản 5 trường hợp nhà lưu trú thuộc phạm vi đất dịch vụ trong khu công nghiệp thì không phải nhà ở xã hội, không thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Nhà ở *(Bộ KH và ĐT)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy  đây là nhà lưu trú cho công nhân thuê, mục tiêu là tạo chỗ ở cho công nhân, không phải mục đích cho công nhân sở hữu nhà ở, tránh trục lợi chính sách. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy  các đối tượng này đã có Chương trình riêng (Chương trình Mục tiêu về nhà ở). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này theo hướng bổ sung khoản 6 Điều 75 dự thảo Luật như sau: doanh nghiệp, hợp tác xã được mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động của mình thuê lại hoặc thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình thuê lại.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này và làm rõ tại khoản 6 Điều 75 dự thảo theo hướng: doanh nghiệp, hợp tác xã được mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động của mình thuê lại hoặc thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình thuê lại.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nhà lưu trú công nhân được được đầu tư xây dựng trên phần đất dịch vụ thuộc khu công nghiệp để cho công nhân khu công nghiệp thuê với **mục đích để ở** trong thời gian làm việc, do vậy có thể xác định là nhà ở xã hội cho công nhân thuê trong thời gian ngắn hạn. Loại hình nhà này trong thời gian vừa qua được các cấp chính quyền, cử tri, người dân quan tâm cần phải có sự quản lý và phát triển. Do vậy đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **62** | **Điều 90. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**  1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:  a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;  b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 88 của Luật này;  c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 88 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, hộ cận nghèo thì phải thuộc đối tượng chuẩn nghèo đa chiều theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 7, 8 và 9 Điều 88 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.  2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và 3 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:  a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;  b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.  c) Ngoài các điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 3 Điều này, các đối tượng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.  4. Chính phủ quy định chi tiết về mẫu hồ sơ, giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này. | Một số ý kiến kiến nghị điều chỉnh điểm a khoản 1 theo hướng chưa xem xét giải quyếtmua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các trường hợp có đất ở hoặc giao thẩm quyền cho địa phương quyết định vấn đề này. Đề nghị xem xét, chỉnh sửa làm rõ nội dung đối với trường hợp đã có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà nhưng nhà bị hư hỏng, dột nát thì có thuộc đối tượng được mua NOXH không. (*UBND thành phố Đà Nẵng, tỉnh Lạng Sơn, SXD tỉnh Cao Bằng, Bình Định)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 1 Điều 76 của dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến cho rằng tại điểm b khoản 1 quy định phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội là chưa phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về cư trú, đề nghị rà soát để quy định cho phù hợp. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)*  - Có ý kiến cho rằng điều kiện về đăng ký thường trú gây thiệt thòi cho người lao động. Do hiện nay người lao động làm việc tại chi nhánh nhưng đóng BHXH tại trụ sở chính (không phải địa điểm của chi nhánh).(*Công ty Thuận Phát)*  - Có ý kiến đề nghị rà soát lại nội dung loại trừ quy định “có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên” nếu áp dụng cho trường hợp “Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 59 của dự thảo là chưa đầy đủ *(SXD Bình Dương)*  *-* Có ý kiến đề nghị cân nhắc bỏ quy định tại điểm b khoản 1 về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này là phải có đăng ký tạm trú từ 1 năm trở lên(trường hợp không có đăng ký thường trú) *(Bộ Tư pháp)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm c khoản 1 như sau: “c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 88 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; ~~trường hợp là hộ nghèo, hộ cận nghèo thì phải thuộc đối tượng chuẩn nghèo đa chiều theo quy định của Thủ tướng Chính phủ~~ *trường hợp là hộ nghèo, hộ cận nghèo phải đảm bảo theo quy định về chuẩn nghèo của Chính phủ*. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 7, 8 và 9 Điều 88 của Luật này thì ...” (*Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)*  - Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1 không quy định điều kiện không phải nộp thuế thu nhập mà chỉ nên quy định các điều kiện như chỉ được hưởng 01 lần và chưa có nhà, đất. *(Tập đoàn Hoàng Quân)*  - Có ý kiến đề nghị sửa điểm c khoản 1 theo hướng nâng ngưỡng chịu thuế thu nhập cá nhân lên ngưỡng cao hơn để tăng động lực cho người dân phấn đấu. (*HHBĐS TP Hồ Chí Minh)*  - Có ý kiến cho rằng hiện nay cơ quan thuế chỉ xác minh đối tượng có phải nộp thuế TNCN hay không trong năm trước liền kề năm xác minh. Do vậy, đề nghị Bộ Xây dựng thống nhất với Bộ Tài chính để hướng dẫn về nội dung xác minh đối tượng liên quan đến thuế TNCN tại điểm c khoản 1 (*Tổng hợp của HHBĐS Việt Nam)*.  Đề nghị bổ sung tại điểm c khoản 1 thêm đối tượng quy định tại Khoản 10 Điều 88 của Luật này (Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở. *(SXD tỉnh Bắc Ninh)* | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này theo hướng bỏ quy định về điều kiện cư trú trong dự thảo Luật (Điều 76).  - Như trên  - Như trên  - Như trên  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào điểm c khoản 1 Điều 76 của dự thảo Luật.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc quy định này thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật thuế. Hơn nữa, chính sách nhà ở xã hội là chính sách nhân văn của Đảng và Nhà nước dành cho các đối tượng có thu nhập còn thấp, không có khả năng chi trả nhà ở theo cơ chế thị trường. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  - Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, tiếp thu ý kiến này trong quá trình xây dựng văn bản hướng dẫn chi tiết.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, các đối tượng này vẫn phải đảm bảo các điều kiện được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội như các đối tượng còn lại về thu nhập. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 như sau: “2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và 3 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền *hoặc* *đáp ứng các điều kiện theo quy định về trợ giúp khẩn cấp về nhà ở đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, hỏa hoạn hoặc sự cố bất khả kháng khác*.” (*Bộ Lao động TB và Xã hội)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 3 Điều 76 của dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 3 như sau: “3. Đối với trường hợp quy định tại khoản *2 và khoản* 4 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:” (*Bộ Lao động Thương binh và Xã hộ*i)  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 3 như sau: “*a) Phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 90 của Luật này”. (SXD tỉnh Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy  các đối tượng này đã được thụ hưởng chính sách vay vốn theo các chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì đây là điều kiện được hỗ trợ vay vốn, không phải điều kiện để được mua, thuê, thuê mua NOXH. |
| **63** | **Điều 91. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**  1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:  a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở;  b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội là một chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, hàng năm của địa phương;  c) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;  d) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;  đ) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;  e) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;  g) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.  2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn. | - Có ý kiến đề nghị cân nhắc đưa nội dung *“Chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội là một chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, hàng năm của địa phương”* tại điểm b khoản 1 vào dự thảo vì nội dung này không thuộc về nguyên tắc hỗ trợ nhà ở xã hội *(Bộ KH và ĐT)*  *-* Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm g khoản 1 như sau: “Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì áp dụng một chính sách hỗ trợ *mức cao nhất* cho cả hộ gia đình” (*Bộ Công thương)*  - Có ý kiến đề nghị rà soát quy định bổ sung tại điểm e khoản 1 các trường hợp đối tượng được ưu tiên khi có cùng tiêu chuẩn và điều kiện ngoài đối tượng là người khuyết tật và nữ giới đã quy định như người cao tuổi. Đồng thời, đề nghị xác định rõ thứ tự ưu tiên để bảo đảm tính minh bạch và công bằng trong thi hành triển khai Luật. *(Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm e khoản 1 như sau: “e) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; ~~trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước~~ *trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, nữ giới”.* (*Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Bộ Xây dựng tiếp thu bỏ quy định này tại khoản 1 Điều 77 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung vào điểm e khoản 1 Điều 77 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào điểm e khoản 1 Điều 77 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung vào điểm e khoản 1 Điều 77 của dự thảo Luật. |
| **64** | **Điều 92. Hình thức phát triển nhà ở xã hội**  1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này thuê nhà ở xã hội.  2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này.  3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn để mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động trong đơn vị mình thuê.  4. Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam tham gia đầu tư nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn tại các khu công nghiệp, khu kinh tế mua, thuê, thuê mua.  5. Nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở hoặc liên doanh/ hợp tác đầu tư cùng doanh nghiệp, hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. | - Một số ý kiến cho rằng hiện nay quy định chỉ có pháp nhân xây dựng NOXH, kiến nghị bổ sung loại hình hộ gia đình đầu tư xây dựng NOXH để cho thuê. (*TS Cấn Văn Lực, Công ty Thuận Phát).*  - Có ý kiến kiến nghị bổ sung đối tượng *“Hộ gia đình, cá nhân”*. Bổ sung quy định *“Xây dựng hệ sinh thái NOXH”*. Lý do quy định tại Điều 92 và Điều 94 chưa thống nhất do Điều 92 chỉ quy định Nhà nước, pháp nhân được tham gia các hình thức phát triển NOXH. Điều 94 lại được hiểu là các hộ gia đình, cá nhân cũng được phép đầu tư xây dựng NOXH  - Có ý kiến đề nghị bổ sung hình thức phát triển nhà ở xã hội do Quỹ đầu tư phát triển các tỉnh thực hiện dự án NOXH để bán, cho thuê, cho thuê mua nhằm góp phần thúc đẩy phát triển NOXH. (*SXD tỉnh Thái Bình)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định hiện hành thì hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở. Đối với việc đầu tư xây dựng NOXH để kinh doanh thì phải thành lập doanh nghiệp để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế mô hình này chưa có hộ gia đình chỉ đầu tư xây dựng mô hình “chung cư mini nhà ở thương mại”, chưa có nhà ở xã hội nào triển khai thực hiện, do đó Bộ Xây dựng sửa đổi theo hướng không quy định về hình thức hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng NOXH.  Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu thêm đối với nội dung *“xây dựng hệ sinh thái”,* hiện nay trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành không có khái niệm “xây dựng hệ sinh thái” như ý kiến đã nêu.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung khoản 6 Điều 75 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 như sau: “1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công *để cho thuê*, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để *cho thuê, cho thuê mua, để bán* cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này thuê nhà ở xã hội.” (*UBND tỉnh Lào Cai, Đồng Nai*) | Bộ Xây dựng tiếp thu một phần và chỉnh lý, bổ sung vào khoản 1 Điều 75 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 3 như sau: “3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn để mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động trong đơn vị mình ~~thuê~~ *sử dụng* *hoặc bố trí cho đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 88”.* (*SXD tỉnh Bình Định)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là chính sách khuyến khích doanh nghiệp chăm lo nhà ở cho người lao động. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến cho rằng xem xét lại quy định tại khoản 4: Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là tổ chức chính trị xã hội, đề nghị xem xét điều kiện kinh doanh bất động sản của tổ chức này cho phù hợp, đề nghị xác định rõ nguồn vốn của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam tham gia đầu tư NOXH cho đoàn viên công đoàn tại các KCN, KKT mua, thuê, thuê mua. (*SXD tỉnh Hà Nam, Bắc Ninh)*  - Có ý kiến cho rằng việc bổ sung chủ thể Tổng liên đoàn tại khoản 4 là cơ chế mới, cần nghiên cứu phù hợp với các quy định liên quan như điều kiện về chủ thể, năng lực tài chính (báo cáo tài chính, vốn chủ sở hữu..) năng lực kinh nghiệm… để đảm bảo đồng bộ pháp luật. *(Tập đoàn Hưng Thịnh).* | Bộ Xây dựng tiếp thu và kiến nghị sửa đổi, bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam trong pháp luật về công đoàn. |
| - Có ý kiến đề nghị tại khoản 5 cần làm rõ Nhà đầu tư nước ngoài (cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam) hay Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư (tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông). (*Tập đoàn Vingroup).*  - Có ý kiến cho rằng để đảm bảo tính minh bạch, khả thi tránh vướng mắc trong quá trình thực thi Luật, đề nghị cơ quan soạn thảo cần thể hiện rõ hơn các quy định có liên quan đến xác định đại diện chủ sở hữu; cơ quan quản lý nhà ở; quyền, trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu đối với dự án NOXH do Tổng Liên đoàn đầu tư xây dựng theo hướng:  + Tổng Liên đoàn là đại diện chủ sở hữu đối với NOXH cho đoàn viên công đoàn tại các KCN, KKT từ nguồn ngân sách nhà nước hỗ trợ, tài chính công đoàn.  + Việc xác định cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Công đoàn Việt Nam; quyền, trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu Công đoàn Việt Nam được áp dụng theo quy định đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (hiện đang quy định tại Điều 17. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Điều 18. Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Điều 19. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.) (*Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đối tượng điều chỉnh của Luật này là nhà đầu tư nước ngoài, đảm bảo đồng bộ với pháp luật về đầu tư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung này liên quan đến vốn ngân sách nhà nước và chức năng nhiệm vụ của Công đoàn, do vậy nội dung này phải sửa đổi tại pháp luật về đầu tư công và pháp luật về công đoàn. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến cho rằng Điều 92 dự thảo Luật quy định về hình thức phát triển nhà ở xã hội nhưng chưa bao quát được chủ thể là hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội *(Bộ Tư pháp)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định hiện hành thì hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở. Đối với việc đầu tư xây dựng NOXH để kinh doanh thì phải thành lập doanh nghiệp để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế mô hình này chưa có hộ gia đình chỉ đầu tư xây dựng mô hình “chung cư mini nhà ở thương mại”, chưa có nhà ở xã hội nào triển khai thực hiện, do đó Bộ Xây dựng sửa đổi theo hướng không quy định về hình thức hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng NOXH |
| **65** | **Điều 93. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**  1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều 42 của Luật này.  2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:  a) Các yêu cầu quy định tại Điều 45 của Luật này;  b) Chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng lô nền để người dân tự xây dựng nhà ở;  c) Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê và việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở. | Có ý kiến đề nghị đối với tỷ lệ 20% NOXH phải dành cho thuê (quy định tại Điều 54 Luật Nhà ở hiện hành) tại Luật Nhà ở sửa đổi chỉ nên quy định khống chế đối tượng, giá, lợi nhuận, còn lại để doanh nghiệp tự chủ về hình thức kinh doanh phù hợp. (*Tổng Công ty HUD)* | Bộ Xây dựng tiếp thu một phần, đã bỏ quy định 20% NOXH dành để cho thuê trong dự thảo Luật |
| Có ý kiến đề nghị tại điểm b khoản 2 làm rõ khái niệm *“Chuyển nhượng lô nền” (*SXD tỉnh Bắc Ninh) | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật theo hướng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở |
| **66** | **Điều 94. Yêu cầu đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê**  1. Phải đáp ứng các quy định tại Điều 69, Điều 70 của Luật này.  2. Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  3. Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội quy định tại Điều 95 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị bỏ quy định NOXH sau 5 năm cho thuê mới được bán (*Công ty Lan Hưng*) | Bộ Xây dựng đã bỏ quy định này (khoản 3 Điều 54 Luật hiện hành) trong dự thảo Luật |
| **67** | **Điều 95. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội**  1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.  3. Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.  4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 1 quy định về “quy hoạch chi tiết xây dựng” đối với loại hình nhà chung cư, vì có trường hợp dự án không bắt buộc phải lập *quy hoạch chi tiết* (Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về quy hoạch đô thị cho phép: *Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết…)*(*Tập đoàn Vingroup)*  *-* Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về chất lượng NOXH gắn với việc áp dụng công nghệ xây dựng mới và vật liệu xây dựng mới. *(GS.TSKH Đặng Hùng Võ)* | Bộ Xây dựng tiếp thu một phần theo hướng bổ sung cụm từ “tổng mặt bằng” và chỉ quy định loại hình nhà ở xã hội là nhà chung cư, cụ thể là: “1. Là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng ***hoặc quy hoạch tổng mặt bằng*** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này trong nội dung hướng dẫn của Chính phủ. |
| **68** | **Điều 96. Đất để xây dựng nhà ở xã hội**  **Phương án 1:**  1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.  2. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.  3. Ngoài quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền phải bố trí thêm quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo quy định sau đây:  a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ;  b) Tại các đô thị còn lại thì căn cứ vào nhu cầu về nhà ở thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.  **Phương án 2:**  Giữ nguyên các quy định hiện hành theo hướng đưa các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lên Luật.  2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.  3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm đất ở, các loại đất khác phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.  4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, dành để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kết nối giao thông của dự án; giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của Chính phủ và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này. | Có 02 luồng ý kiến về lựa chọn phương án bố trí quỹ đất nhà ở xã hội: ***32*** *ý kiến lựa chọn PA 1[[4]](#footnote-4),* ***13*** *ý kiến lựa chọn PA 2[[5]](#footnote-5).*  - Một số ý kiến cho rằng đối với nghĩa vụ NOXH thì không giới hạn quy mô diện tích và đề nghị cho phép chủ đầu tư lựa chọn hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà xã hội khác: dành quỹ đất để xây dựng NOXH hoặc hoán đổi vị trí xây dựng NOXH độc lập hoặc hoán đổi bằng quỹ nhà tương đương (có thể sử dụng công thức hệ số để tạo sự công bằng) hoặc theo hình thức nộp bằng tiền. *(Hiệp hội BĐS Việt Nam, HH BĐS TP Hồ Chí Minh, Tập đoàn Hòa Bình, Công ty CP đầu tư DNJ, Novaland, Tạp đoàn Hưng Thịnh, Cty Lan Hưng)*  *-* Có ý kiến đề nghị đối với đất NOXH tính 20% trên các chỉ tiêu tài chính – kinh tế của dự án (ví dụ tổng mức đầu tư, biên lợi nhuận, doanh thu dự án…) *(TS Sử Ngọc Khương)*  *-* Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định rõ tỷ lệ tối thiếu đối với phần diện tích đất dành đề phát triển NOXH. (*SXD thành phố Hải Phòng)* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục tổng hợp, nghiên cứu các ý kiến góp ý và tiếp thu theo đa số  Bộ Xây dựng tiếp thu và giao Chính phủ quy định chi tiết.  Về ý kiến này Bộ Xây dựng tiếp thu theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 81 của dự thảo Luật.  Về ý kiến này Bộ Xây dựng tiếp thu theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 81 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị xem xét, giao thẩm quyền về cho địa phương quyết định việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt; có quy định cụ thể việc hoán đổi vị trí khu đất, cũng như trách nhiệm đóng góp kinh phí của các chủ đầu tư nhà ở thương mại dùng để đầu tư NOXH theo đúng quy định. Địa phương trích tiền sử dụng đất từ dự án nhà ở thương mại chủ động xây dựng các khu nhà ở xã hội tập trung thay vì phát triển nhà ở xã hội độc lập, riêng lẻ trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có tính chất đặc thù. Hiện nay, việc quy định bắt buộc bố trí quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị còn một số bất cập, nhất là các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, có vị trí đặc thù. (*UBND thành phố Đà Nẵng, tỉnh Quảng Ninh, Long An)* | Bộ Xây dựng tiếp thu theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 81 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến cho rằng thực tế tại các đô thị loại đặc biệt, loại I nhu cầu NOXH rất cao so với khả năng đáp ứng của quỹ đất ở đô thị, khả năng cung ứng của doanh nghiệp, điều kiện sắp xếp quỹ nhà công của Nhà nước. Do đó, đề nghị nghiên cứu theo hướng tăng thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định việc bố trí, dành quỹ đất để phát triển NOXH trên cơ sở thực tế nguồn lực đất đai của địa phương. *(SXD thành phố Hồ Chí Minh)* | Bộ Xây dựng tiếp thu theo hướng giao Chính phủ quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 81 của dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến cho rằng đối với PA 1, nếu bỏ quy định về tỷ lệ đất xây dựng nhà ở xã hội trong từng dự án nhà ở thương mại, để đảm bảo quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, đề nghị xem xét việc quy định tỷ lệ tối thiểu phải đảm bảo về quỹ đất chung cho nhà ở xã hội trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các đô thị loại I, II, III *(Bộ KH và ĐT)*  *-* Theo phương án 1, quy định khi lập, phê duyệt quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 149 Luật Đất đai, trong khu công nghiệp không có đất ở. Khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp phải nằm ngoài khu công nghiệp. Đồng thời, quy định nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp (được xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của khu công nghiệp) là khái niệm đặc thù của khu công nghiệp, nhằm mục đích giải quyết nhu cầu tạm trú cho công nhân trong khu công nghiệp, không phải là nhà ở xã hội. Ngoài ra, tại mục 3 Chương VI đã có quy định về phát triển nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp. Do đó, đề nghị rà soát, bổ sung các chính sách về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp cho phù hợp *(Bộ KH và Đầu tư)*  *-* Đề nghị bổ sung quy định “*Khi xây dựng Danh mục các khu công nghiệp trong quy hoạch tỉnh, các địa phương phải xác định ngay quỹ đất để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động tối thiểu là 2% tổng diện tích của các khu công nghiệp*” theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế. *(Bộ KH và ĐT)*  *-* Có ý kiến cho rằng quy định việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua có nhiều vướng mắc, bất cập cần được tổng kết, đánh giá và đưa ra phương án phù hợp. Điểm b khoản 3 Điều 96 dự thảo Luật (Phương án 1) có quy định “Tại các đô thị còn lại thì căn cứ vào nhu cầu về nhà ở thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội”. Quy định này có thể dẫn đến tình trạng tùy nghi trong việc áp dụng pháp luật trong thực tiễn. Mặt khác, dự thảo Luật cần tính toán đến việc áp lực cơ sở hạ tầng, đô thị hóa đối với các đô thị ngoài đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III hiện nay trong vài chục năm tới thay vì chỉ tính toán trên tình hình hiện tại. Về mặt quy hoạch, việc dồn nhà ở xã hội vào 01 khu riêng biệt có thể sẽ gây mất cân bằng về mặt xã hội. Do đó, tỉ lệ phải thiết kế liên quan đến quy hoạch và cần đánh giá tác động kỹ lưỡng về ưu điểm, nhược điểm, tác động của việc tập trung dân cư lớn đến cơ sở hạ tầng, giao thông, an sinh xã hội, qua đó, xác định nhu cầu sử dụng, đánh giá tính khả thi và hiệu quả của việc đầu tư dự án *(Bộ Tư pháp)* | Bộ Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu để chỉnh lý khoản 4 Điều 81 của dự thảo theo hướng giao Chính phủ quy định.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nhà lưu trú công nhân được được đầu tư xây dựng trên phần đất dịch vụ thuộc khu công nghiệp (không phải đất ở) để cho công nhân khu công nghiệp thuê với **mục đích để ở** trong thời gian làm việc, do vậy quy định này không trái với Luật đất đai. Loại hình nhà này được xác định là nhà ở xã hội cho công nhân thuê trong thời gian ngắn hạn. Trong thời gian vừa qua nhà lưu trú công nhân được các cấp chính quyền, cử tri, người dân quan tâm cần phải có sự quản lý và phát triển (Thực tế loại hình này đã được triển khai hiệu quả tại một số KCN, như KCN Yên Phong Bắc Ninh, KCN Bảo Minh Nam Định…) và đã được các cấp có thẩm quyền thông qua đề cương sử Luật Nhà ở. Do vậy đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này vào khoản 4 Điều 81 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 4 Điều 81 theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết. |
| Có ý kiến đề nghị quy định phần 20% đất NOXH trên đất ở/đất nhóm ở. (*Công ty Nam Long)* | Bộ Xây dựng nghiên cứu tiếp thu để làm rõ đất ở dành để phát triển NOXH. |
| Có ý kiến đề nghị gộp 2 phương án. Theo đó Điều 96 gồm khoản 1, 2 phương án 1 và khoản 2,3,4 phương án 2 *(SXD tỉnh Bình Định*). | Về ý kiến này Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo: Tiếp thu ý kiến theo đa số (PA1 |
| - Có ý kiến cho rằng dự thảo đưa ra 02 phương án đều quy định nghĩa vụ dành đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở (phương án 2 ấn định tỷ lệ 20%, phương án 1 chưa quy định tỷ lệ %). Như vậy chưa phù hợp với định hướng mới trong xây dựng Luật Nhà ở sửa đổi là nghĩa vụ nhà ở xã hội thuộc về Nhà nước, không phải của chủ đầu tư dự án NOTM, khu đô thị. Hai phương án tại Điều 96 chưa liên kết với Điều 97 cho trường hợp sẵn có quyền sử dụng đất (không cần Nhà nước giao đất). Do vậy đề nghị bổ sung *“đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 97 của Luật này”* vào Điều 96. (*Tập đoàn Vingroup)*  - Có ý kiến đề nghị điều chỉnh điểm a khoản 3 của PA 1 như sau: “a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III ~~thì phải dành diện tích~~ *phải bố trí quỹ* đất để xây dựng nhà ở xã hội ~~theo quy định của Chính phủ~~ *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội tại các khu vực trong đô thị đảm bảo theo quy định của Chính phủ*”. *(UBND tỉnh Lào Cai)*  - Có ý kiến đề nghị xem xét điều chỉnh bổ sung khoản a theo hướng giao UBND cấp tỉnh quyết định đầu tư phát triển NOXH theo hướng tập trung thay cho các quỹ đất nhỏ lẻ tại các dự án nhằm mục đích đảm bảo cho khu đô thị, khu nhà ở hình thành phát triển đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và khai thác tối đa giá trị quỹ đất có giá trị trong khu đô thị và có quy định cụ thể việc hoán đổi vị trí khu đất, cũng như trách nhiệm đóng góp kinh phí của các chủ đầu tư nhà ở thương mại dùng để đầu tư NOXH theo đúng quy định. *(SXD tỉnh Long An*  - Có ý kiến đề nghị chọn phương án 1 tuy nhiên bổ sung thêm nội dung tại khoản 4 phương án 2 vào phương án 1. *(UBND tỉnh Quảng Bình)* | Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý bỏ khoản 3 Điều 81 dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý bỏ khoản 3 Điều 81 dự thảo..  Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý bỏ khoản 3 Điều 81 dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung 01 khoản (khoản 4 Điều 81- PA1) dự thảo Luật. |
| - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 3 của PA 1 theo hướng *“a) Tại các thành phố trực thuộc Trung ương, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch phát triển đô thị phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội. Tại các tỉnh còn lại, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch phát triển đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội. Việc dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.”* do Hà Nội là đô thị đặc biệt. Trường hợp coi cả thành phố Hà Nội là đô thị đặc biệt cần phân quyền cho UBND thành phố quyết định khu vực dành quỹ đất phát triển NOXH  *(UBND thành phố Hà Nội)*  *-* Có ý kiến đề nghị cần có quy định cụ thể điểm b khoản 3 của PA 1 theo hướng phân chia ra quy mô dự án bao nhiêu ha đất để xác định tỷ lệ % NOXH của từng dự án là bao nhiêu trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đã đầu tư xây dựng hệ thống HTKT dành để xây dựng NOXH. (*SXD tỉnh Long An)* | Bộ Xây dựng tiếp thutheo hướng xem xét khu vực quy hoạch phát triển đô thị do đây là khái niệm chưa rõ (pháp luật về quản lý, phát triển đô thị) do đó, nếu quy hoạch treo thì không biết đến bao giờ.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 4 Điều 81 (Phương án 1) của dự thảo Luật theo hướng giao Chính phủ quy định. |
| - Có ý kiến kiến nghị chọn phương án 2 và kiến nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu chỉ áp dụng hình thức bố trí quỹ đất trực tiếp tại dự án đối với dự án có quy mô dân số, diện tích sử dụng đất lớn, cụ thể đối với các dự án đầu tư khu đô thị hoặc khu nhà ở có quy mô từ 20ha trở lên (tương đương quy mô dự án đầu tư khu đô thị theo Phụ lục IX Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ). Đối với dự án có quy mô từ 02ha trở lên với đô thị loại đặc biệt, loại I và 5ha trở lên đối với đô thị loại II, III đến mức dưới 20ha thì tùy nhu cầu, quy hoạch, định hướng của địa phương để quyết định việc chủ đầu tư phải bố trí đất tại dự án hoặc lựa chọn hình thức hoán đổi quỹ đất phù hợp quy hoạch hoặc nộp bằng tiền có giá trị tương đương với quỹ đất dự kiến bố trí NOXH trong dự án. *(UBND tỉnh Vĩnh Long)*  - Có ý kiến cho rằng tỷ lệ đất dành để xây dựng NOXH rất thiếu, không nên chỉ trông chờ vào đất quy hoạch mới của nhà nước thì không đủ và rất lâu mới có đất để xây dựng NOXH mà vẫn nên huy động đóng góp quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại. *(GS.TSKH Đặng Hùng Võ và ông Lê Cao Tuấn - UVBCH Tổng hội XDVN)*  *-* Có ý kiến cho rằng đối với phương án 2, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về bố trí đất, cho phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có tính chất đặc thù (dự án có giá trị thương mại cao, dự án khu đô thị du lịch, sinh thái...). (*Bộ KH và ĐT)*  *-* Có ý kiến cho rằng quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương tại khoản 4 Điều 96 dự thảo Luật (Phương án 2) cần phải rà soát lại để đảm bảo với quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước *(Bộ Tư pháp)*  - Có ý kiến cho rằng hiện nay, có quá nhiều khoản trông vào tiền thu từ đất (kể cả dự thảo Luật Đất đai sửa đổi) cần xem có đồng bộ với Luật Ngân sách không và ý kiến của Bộ Tài chính thu chi ngân sách nhà nước như thế nào. *(GS.TSKH Đặng Hùng Võ)*  - Có ý kiến đề nghị cân nhắc làm rõ khái niệm về “hạ tầng giao thông” quy định tại Khoản 4 (PA2) để đảm bảo tính khả thi do Luật GTĐB hiện hành và dự thảo Luật Đường bộ (sửa đổi) chỉ có khái niệm về “kết cấu hạ tầng giao thông”. *(Bộ Giao thông Vận tải)*  - Có ý kiến đề nghị đất xây dựng NOXH nên giữ nguyên như Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Nên chọn lọc một số quy định đưa vào Luật (*PGS.TS.KTS Trần Trọng Hanh)* | Không tiếp thu, vì lấy theo ý kiến đa số (chọn PA1).  Không tiếp thu, vì lấy theo ý kiến đa số (chọn PA1).  Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu thêm ý kiến này để bổ sung trong quy định xử lý chuyển tiếp của dự thảo Luật.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo Luật đã bỏ quy định yêu cầu chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển NOXH. Tuy nhiên, chính sách NOXH cần sự tham gia của Nhà nước và tất cả các thành phần kinh tế, là trách nhiệm và đạo đức của tất cả các tổ chức, cá nhân, thể hiện chủ trương nhân văn của Đảng và Nhà nước, do đó, trong điều kiện nguồn ngân sách nhà nước còn hạn chế thì việc yêu cầu các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm đóng góp nghĩa vụ tài chính vào ngân sách để góp phần phát triển NOXH là cần thiết. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu và chỉnh lý thuật ngữ “hạ tầng kết nối giao thông” tại khoản 3 Điều 81 dự thảo Luật thành “đấu nối hệ thống hạ tầng chung khu vực nơi có dự án”.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này vào dự thảo Luật (Điều 83) |
| **69** | **Điều 97. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội**  1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.  2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:  **Phương án 1: (giữ nguyên quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 57)**  **Phương án 2: (chỉ định)**  a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư đối với nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ;  b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 96 của Luật này thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;  c) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất ở hoặc đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó.  3. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Chính phủ.  4. Giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. | Có 02 luồng ý kiến về lựa chọn CĐT dự án nhà ở xã hội: ***11*** *ý kiến lựa chọn PA 1[[6]](#footnote-6),* ***26*** *ý kiến lựa chọn PA 2[[7]](#footnote-7).* | Tiếp thu theo đa số (PA2) để bổ sung vào dự thảo Luật. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng đề xuất thêm phương án Bốc thăm lựa chọn chủ đầu tư trong dự thảo Luật (Điều 82). |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung: “*Đối với nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn đầu tư xây dựng, chủ đầu tư do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định”.* *(Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở trong đó có dự án nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định về lựa chọn chủ đầu tư của Luật Nhà ở để lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Một số ý kiến đề nghị tại phương án 2, cần quy định rõ việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư. Đồng thời cần quy định trường hợp nào thi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng NOXH không thông qua đấu thầu. Bổ sung quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư xây dựng NOXH trong trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. (*SXD tỉnh Hà Nam, TP Hồ Chí Minh, Tây Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định như dự thảo Luật đã đảm bảo sự đồng bộ với các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, đấu thầu. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị tại Phương án 2 của dự án, xem xét rút ngắn thời gian lựa chọn chủ đầu tư; đồng thời nghiên cứu cơ chế chính sách tạo điều kiện để Quỹ Đầu tư phát triển địa phương tham gia đầu tư nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua. (*UBND thành phố Đà Nẵng)* | Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này để bổ sung vào khoản 6 Điều 75 và Điều 82 dự thảo Luật. Theo số liệu KTNN năm 2020, trên cả nước có 44 Quỹ đầu tư phát triển (trong đó số dư nguồn vốn của hệ thống quỹ khoảng 40.000 tỷ). |
| Có ý kiến đề nghị quy định tiêu chí, phương thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp có từ 2 nhà đầu tư trở lên có đủ điều kiện năng lực và cùng có mong muốn được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để triển khai dự án.*(HHBĐS Việt Nam, Tập đoàn Vingroup)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo Luật đã có nội dung quy định giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn CĐT. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung điểm a, Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở hiện hành như sau: *“a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư.**(SXD tỉnh Bắc Ninh)* | Không tiếp thu vì dự thảo Luật đã tiếp thu theo đa số (PA2) – chỉ định CĐT |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm a khoản 2 của PA 2 như sau: “a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội ~~không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư đối với nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ~~ *được thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án hoặc chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đầu tư”*; (*Thanh Hóa)* | Không tiếp thu vì dự thảo Luật đã tiếp thu theo đa số (PA2) – chỉ định CĐT |
| - Có ý kiến đề nghị hướng dẫn cụ thể quy định tại điểm b khoản 2 phương án 2 có cần phải thực hiện quy trình chấp thuận nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội như một dự án riêng biệt hay không. *(SXD tỉnh Ninh Thuận)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm b khoản 2 như sau: “b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 96 của Luật này thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội *trên quỹ đất này*; *(UBND tỉnh Bình Phước)*  - Có ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung cụm từ sau tại điểm b khoản 1 của PA 2: “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được xác định trong Quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đó”.* *(UBND tỉnh Quảng Bình)*  *-* Có ý kiến đề nghị bổ sung làm rõ lý do, đánh giá đầy đủ tác động chính sách của việc bỏ quy định đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư *(Bộ KH và ĐT)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở hiện nay thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu nội dung này vào quy định xử lý chuyển tiếp của dự thảo Luật).  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định trong dự thảo Luật này đã bỏ hình thức dành quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại, khu đô thị. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về vấn đề này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì đất xây dựng nhà ở xã hội không thuộc trường hợp đấu giá, đấu thầu. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| *-* Có ý kiến cho rằng chính sách về phát triển nhà ở xã hội có miễn, giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác nên đề nghị cân nhắc lại tính hợp lý của quy định này trong mối liên hệ với pháp luật đấu thầu, pháp luật đất đai *(Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng rà soát để quy định bảo đảm thống nhất với pháp luật liên quan. |
| **70** | **Điều 98. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê**  Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này được hưởng các ưu đãi sau đây:  1. Được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở (bao gồm và phần diện tích đất ở được ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều này) của dự án, trừ phần diện tích đất dành xây dựng các công trình nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  2. Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 70% mức thuế phải đóng so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;  3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều 42 của Luật này được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh; phần kinh doanh diện tích nhà ở thương mại này được hạch toán riêng và dùng để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.  4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức quy định tại các điểm a và d khoản 1 Điều 42 của Luật này mà trong phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì được dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh; phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung của toàn bộ dự án.  5. Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.  6. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án từ nguồn kinh phí thu được theo quy định tại khoản 4 Điều 96 của Luật này.  7. Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật. | Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm (mức cao hơn) quy định về hỗ trợ ưu đãi cho chủ đầu tư đầu tư xây dựng dự án NOXH, hiện nay mức hỗ trợ ưu đãi của nhà nước đối với chủ đầu tư xây dựng NOXH chỉ chiếm khoản 5% so với tổng mức đầu tư của dự án. (*UBND tỉnh Nghệ An)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại dự thảo Luật đã có quy định. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị làm rõ diện tích khác không phải đất ở quy định tại khoản 1 thì đơn vị nào quản lý. (*SXD tỉnh Bắc Ninh)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 như sau: “1. Được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với ~~diện tích đất ở (bao gồm và phần diện tích đất ở được ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều này) của dự án, trừ phần diện tích đất dành xây dựng các công trình nhằm mục đích kinh doanh~~ *diện tích toàn khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đất ở xã hội* theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.” (*SXD tỉnh Bình Định)*  - Một số ý kiến cho rằng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Nhà nước chỉ có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thu đất trong trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Tuy nhiên, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) lại quy định Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Do đó, cần có sự đồng bộ, thống nhất với các Luật có liên quan. *(SXD thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Tây Ninh, HHBDS Việt Nam, VCCI, Hiệp hội Ngân hàng, Công ty Honda Việt Nam)*  *-* Có ý kiến cho rằng nội dung quy định tại khoản 1 hiện đang vênh so với Luật Đất đai hiện hành và Luật Đất đai sửa đổi. Theo đó, quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất không có đối với dự án NOXH. Ngoài ra, trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền tặng, cho, thế chấp và không được bồi thường khi nhà nước thu hồi. Do đó, kiến nghị cần quy đinh nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng miễn tiền sử dụng đất. *(Công ty Thuận Phát)*  - Có ý kiến đề nghị sửa khoản 1 theo hướng tiếp tục ưu đãi không thu tiền sử dụng đât đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án NOXH để khuyến khịch đầu tư NOXH(*Tập đoàn Hưng Thịnh)*  - Có ý kiến cho rằng theo quy định của Luật Đất đai hiện hành hay dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đang lấy ý kiến hiện nay, đối với tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền SDĐ; thế chấp, góp vốn bằng quyền SDĐ; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, chủ đầu tư sau khi hoàn thành dự án NOXH được giao đất không thu tiền thì sẽ không có quyền chuyển nhượng quyền SDĐ, đồng nghĩa với việc không được bán nhà ở (gắn với chuyển nhượng quyền SDĐ). Với phương án của dự thảo hiện nay, chủ đầu tư dự án NOXH chỉ có thể xây dựng NOXH để cho thuê mà không được cho thuê mua hay bán sản phẩm. Điều này phần nào hạn chế tiếp cận để sở hữu NOXH cho các đối tượng có nhu cầu. Nên sửa theo hướng: “*Trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*” (*PGS.TS Nguyễn Thị Nga – Trường ĐH Luật Hà Nội; VCCI, Hiệp hội bất động sản Việt Nam)*  - Có ý kiến đề nghị có quy định chính sách miễn tiền sử dụng đất được áp dụng mà không cần phát sinh thủ tục xin cấp có thẩm quyền ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất đối với dự án NOXH (do ở một số địa phương lại có yêu cầu phải có *“quyết định miễn tiền sử dụng đất”* mới cấp giấy chứng nhận cho người mua NOXH, gây khó khăn cho chủ đầu tư trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận). (*Tổng Công ty HUD)*  *-* Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ *“trừ phần diện tích đất dành xây dựng các công trình nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”* tại khoản 1 để tránh khó khăn, vướng mắc khi kêu gọi đầu tư *(UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, ý kiến này.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Luật Đất đai hiện hành và dự thảo Luật Đất đai mới cũng đã quy định “miễn hoặc không thu tiền đối với diện tích đất dùng để xây dựng nhà ở xã hội”. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Luật Đất đai hiện hành và dự thảo Luật Đất đai mới cũng đã quy định “miễn hoặc không thu tiền đối với diện tích đất dùng để xây dựng nhà ở xã hội”. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Dự thảo mới nhất của Luật Đất đai đã có quy định này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy với dự án quy mô lớn (trên 100ha) thì ưu đãi này có khả năng gây ra vấn đề trục lợi chính sách. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này và bổ sung thành Phương án 2 trong dự thảo Luật (Điều 82).  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo Luật đã sửa quy định theo hướng giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất để xây dựng NOXH. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy pháp luật về đất đai chỉ quy định cho miễn tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội (mục đích sử dụng đất là đất ở). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung quy định tại khoản 2: “trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 70% mức thuế phải đóng so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán” do quy đinh này không rõ ràng, mức thuế GTGT, TNDN đối với NOXH là mức ưu đãi thấp nhất và nội dung này tại Luật Nhà ở hiện hành không thể áp dụng trong thực tế. *(SXD thành phố Hải Phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo Luật quy định như vậy để thực hiện chính sách khuyến khích phát triển NOXH để cho thuê. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến cho rằng ưu đãi thuế, thuế giá trị gia tăng khá lớn. Dự thảo Luật chỉ có ưu đãi theo quy định của luật thuế. Các quy định này sẽ không mang lại hiệu quả thực tế. Đề nghị phối hợp Bộ Tài chính để có cơ chế miễn thuế GTGT và thuế TNDN cho khu vực đầu tư phát triển NOXH *(GS.TSKH Đặng Hùng Võ)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy hiện nay đang có sự không thống nhất giữa pháp luật về nhà ở và pháp luật về thuế trong quy định về ưu đãi thuế cho chủ đầu tư dự án NOXH. Tuy nhiên, nhà ở xã hội là một chính sách thể hiện chủ trương đúng đắn, nhân văn của Đảng và Nhà nước ta để thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước, do đó cần khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở xã hội thông qua công cụ thuế (do tỷ suất sinh lời thấp, nhất là NOXH để cho thuê), đặc biệt là khối doanh nghiệp không sử dụng vốn ngân sách, do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung quy định khoản 3 và bổ sung ưu đãi cho chủ đầu tư dự án NOXH bằng hình thức: *Dự án nhà ở thương mại phải thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội cho dự án nhà ở xã hội để giảm giá thành cho nhà ở xã hội.* (*SXD tỉnh Bắc Ninh)*  - Có ý kiến đề nghị gộp nội dung khoản 3 và khoản 4 thành 1 khoản như sau: “3. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất của phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng); trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại; phần kinh doanh diện tích thương mại này được hạch toán riêng và dùng để bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.**(SXD tỉnh Bình Định, tổng hợp của HHBĐS Việt Nam)*  *-* Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 cần có quy định trường hợp lợi nhuận thu được từ kinh doanh thương mại lớn hơn chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án thì xử lý như thế nào. (*SXD tỉnh Hà Nam)*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 quy định rõ “*được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”* để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh. (*UBND tỉnh Thanh Hóa*)  - Có ý kiến đề nghị cần có đất ở thương mại trong dự án NOXH cụ thể như sau: Đối với dự án NOXH trên quỹ đất 20% thì 20% thương mại là đất ở. Đối với đất do tỉnh giao thì trước hết cần chuyển thành đất ở sau đó mới tính 20% diện tích đất ở*. (SXD tỉnh Bình Định).*  *-* Có ý kiếncho rằng đối với ưu đãi 20% đất ở làm công trình thương mại ở dự án NOXH thì có nhiều vướng mắc do đất ở là đất xây dựng công trình. Tuy nhiên, đất ở quy định tại Luật Đất đai là đất bao gồm công trình và … *(SXD tỉnh Thừa Thiên Huế)*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 bổ sung thêm “phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung của toàn bộ dự án” “*do Chính phủ quy định”* bởi việc xác định lợi nhuận thực tế thu từ nhà ở thương mại và việc hạch toán chung của toàn bộ dự án cần phải có quy định cụ thể để trách hiểu nhầm dẫn đến sai phạm. (*UBND tỉnh Đồng Tháp*)  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 3 xem xét trường hợp phần lợi nhuận kinh doanh nhà ở thương mại cao hơn chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật có được tiếp tục phân bổ để giảm chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở nhằm giảm giá bán nhà ở xã hội *(SXD tỉnh Hải Dương)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vìđã bỏ quỹ đất 20% (phương án 1)  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên quy định như dự thảo vì đây là 2 trường hợp ưu đãi khác nhau (có đất để xây dựng NOXH và trường hợp không có đất).  Bộ Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu một phần vì chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng thuộc điều chỉnh của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 3 Điều 83 của dự thảo Luật.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 3 Điều 83 của dự thảo Luật  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 3 Điều 83 của dự thảo Luật, đảm bảo đồng bộ với pháp luật về đất đai.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định như dự thảo (cho hạch toán riêng đối với trường hợp dự án khu đô thị) để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng 1 dự án đồng bộ HTKT, HTXH. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, tiếp thu trong các văn bản hướng dẫn của Chính phủ. |
| - Có ý kiến cho rằng theo quy định tại khoản 4, dự án NOXH được quy hoạch quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại. Vậy quỹ đất riêng này chiếm tỷ lệ tối đa bao nhiêu của tổng diện tích đất ở trong dự án NOXH. *(SXD tỉnh Cà Mau*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 4 quy định rõ phần diện tích 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án *có được sử dụng kinh doanh dịch vụ thương mại không hay chỉ được dùng để kinh doanh thương mại đối với căn hộ ở.* (*UBND tỉnh Thanh Hóa)*  - Có ý kiến đề nghị tại khoản 4 bổ sung quy định về việc *“cho phép bố trí diện tích sàn dành cho kinh doanh thương mại, dịch vụ hoặc dành diện tích sàn nhà ở của công trình chung cư nhà ở xã hội để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại”.* Lý do để có diện tích mặt bằng phù hợp đáp ứng hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ; công bằng với đối tượng thu nhập thấp được giảm giá khi mua NOXH trong tất cả các công trình chung cư NOXH; giảm mật độ xây dựng trong các dự án NOXH để dành diện tích đất cho hạ tầng, cảnh quan. (*SXD tỉnh Thái Bình)*  - Một số ý kiến cho rằng tại khoản 4, việc quy định hạch toán chung phần 20% tổng diện tích sàn thương mại vào chung toàn bộ dự án thì không phải là ưu đãi cho CĐT.*(Công ty Lê Thành, Công ty Thuận Phát)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để đưa vào phần quy định xử lý chuyển tiếp (vì dự thảo Luật đã bỏ yêu cầu bắt buộc CĐT dành quỹ đất NOXH).  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu và làm rõ tại Điều 83 dự thảo Luật theo hướng với chung cư NOXH thì được hưởng 20% tổng diện tích sàn nhà ở, chung cư hỗn hợp thì mới 20% tổng diện tích sàn làm dịch vụ kinh doanh thương mại.  Bộ Xây dựng tiếp thu để đưa vào phần quy định xử lý chuyển tiếp (vì dự thảo Luật đã bỏ yêu cầu bắt buộc CĐT dành quỹ đất NOXH).  Bộ Xây dựng tiếp thu để đưa vào phần quy định xử lý chuyển tiếp (vì dự thảo Luật đã bỏ yêu cầu bắt buộc CĐT dành quỹ đất NOXH). |
| Có ý kiến cho rằng khoản 5 Điều 98 dự thảo Luật quy định về lãi suất ưu đãi dành cho chủ đầu tư xây dựng NOXH để bán, cho thuê, cho thuê mua. Tuy nhiên, đề nghị tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng để xác định tính khả thi của quy định về lãi suất ưu đãi dành cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua tại khoản 5, tránh tình trạng Luật ban hành nhưng thiếu nguồn lực tài chính để cấp bù lãi suất cho vay ưu đãi trong trường hợp này *(Bộ Tư pháp)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc ưu đãi nguồn vốn cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là cần thiết để góp phần giảm giá bán NOXH đồng thời để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển NOXH, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đại đa số người dân còn có thu nhập thấp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị tại khoản 6, đối với quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại làm chủ đầu tư thì đề nghị xem xét lại việc Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án như trong dự thảo. (*UBND tỉnh Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì đã chọn phương án 1 (bỏ quỹ đất 20%) |
| Một số ý kiến cho rằng dự thảo chưa có quy định chủ đầu tư được bàn giao quỹ đất sạch để đầu tư. Nếu chủ đầu tư phải bỏ chi phí để đền bù giải phóng mặt bằng sẽ gây tăng chi phí và làm tăng giá NOXH. Đề nghị bổ sung quy định tại khoản 1: hỗ trợ thêm cả GPMB nhằm giúp doanh nghiệp triển khai thực hiện dự án được thuận lợi*(Công ty Thuận Phát, UBND tỉnh Bình Định).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu theo hướng giao Chính phủ quy định phân bổ chi phí vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung về ưu đãi đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH do Tổng Liên đoàn đầu tư. (*Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì đây là quy định về ưu đãi chủ đầu tư. Nếu Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là chủ đầu tư dự án nhà ở thì sẽ được hưởng các ưu đãi theo quy định mà không cần quy định cụ thể đối với từng đơn vị thực hiện dự án. |
| **71** | **Điều 99. Xác định giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư**  Việc xác định giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này được thực hiện như sau:  1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.  2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.  3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội. | Một số ý kiến cho rằng tại khoản 1 Điều 92 quy định: “Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này thuê nhà ở xã hội tuy nhiên tiêu đề Điều 99 lại quy định việc xác định giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội. *(UBND tỉnh Kom Tum, SXD tỉnh Phú Thọ)* | Bộ Xây dựng đã tiếp thu để sửa đổi nội dung này tại khoản 1 Điều 84 của dự thảo Luật. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung: Xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn đầu tư xây dựng: *Đề nghị áp dụng như quy định về giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng”.* *(Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nguồn vốn đầu tư dự án nhà ở xã hội của Tổng Liên đoàn lao động hiện nay chưa rõ đầu tư bằng nguốn vốn ngân sách hay ngoài ngân sách để áp dụng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | Có ý kiến đề nghị cần quy định rõ tại khoản 3 đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại trong dự án nhà ở hội có tính tiền sử dung đất không *(SXD tỉnh Bình Thuận)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy ưu đãi về phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại chỉ áp dụng đối với dự án NOXH sử dụng nguồn vốn không có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **72** | **Điều 100. Xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng**  1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này thì giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua được xác định như sau:  a) Giá bán 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), lợi nhuận định mức; các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác) theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 98 Luật này;  b) Giá thuê mua được xác định như giá thuê, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;  c) Giá thuê nhà ở do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức; các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác) theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật này.  **2. Việc xác định giá:**  **Phương án 1:**  Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình UBND cấp tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.  **Phương án 2:**  Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này. Sau khi quyết toán và kiểm toán nếu vượt định mức thì phải hoàn trả cho người mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ.  3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | Có 02 luồng ý kiến về lựa chọn phương án xác định giá nhà ở xã hội: **23** *ý kiến lựa chọn PA 1[[8]](#footnote-8),* ***25*** *ý kiến lựa chọn PA 2[[9]](#footnote-9).* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục tổng hợp, nghiên cứu các ý kiến góp ý và lựa chọn PA1 để hạn chế tiêu cực từ trục lợi chính sách. |
| Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa tiêu đề Điều 100 như sau: “Điều 100. Xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê ~~nhà ở~~ nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng” *(SXD tỉnh Ninh Thuận)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để sửa đổi tiêu đề Điều 85 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị gộp 2 phương án và theo hướng: tạm tính – kiểm toán – tỉnh phê duyệt giá *(SXD Thừa Thiên Huế)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định như ý kiến đã nêu sẽ làm tăng TTHC. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung tại phương án 1 như sau: *“Trước khi UBND cấp tỉnh phê duyệt giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang phải có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.” (Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng)*  *-* Có ý kiến đề nghị sửa phương án 1 theo hướng bổ sung quy định *Sau khi quyết toán và kiểm toán, chủ đầu tư phải xác định lại giá bán, cho thuê, cho thuê mua trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định lại, nếu giá cao hơn thì không được thu thêm, nếu giá thấp hơn thì phải hoàn trả cho người mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ*” *(SXD tỉnh Bình Định)*  - Có ý kiến đề nghị tại phương án 1 cần bổ sung quy định về việc điều chỉnh giá bán theo thời điểm, hoặc giá cho thuê theo thời gian. *(UBND tỉnh Quảng Bình)*  - Có ý kiến đề nghị giá bán do cấp tỉnh thẩm định, CĐT tự xác định (hậu kiểm) căn cứ định mức lợi nhuận. *(HHBDS TP Hồ Chí Minh)*  - Có ý kiến cho rằng tại phương án 1, việc giao cơ quan quản lý nhà nước thẩm định mức giá bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các dự án NOXH là chưa phù hợp. *(UBND tỉnh Nghệ An)*  *-* Có ý kiến đề nghị trường hợp không quy định cụ thể lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, cần có hướng dẫn để các địa phương có cơ sở thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội *(SXD tỉnh Hải Dương)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu trong mục riêng về chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang (vẫn thuộc Chương chính sách nhà ở xã hội). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy để quy định như PA1 sẽ giải quyết được bất cập trong việc xác định thời điểm thẩm định giá thì phải quy định rõ thời điểm như PA1 của dự thảo Luật, đồng thời sẽ tiếp thu trong quá trình dự thảo văn bản hướng dẫn Luật.  (Như trên)  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy lợi nhuận định mức đã được quy định trong giá bán do chủ đầu tư xác định, sau đó chủ đầu tư gửi UBND cấp tỉnh thẩm định, nội dung ở Điều này là quy định về thời điểm và việc thẩm định giá. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc quy định lợi nhuận định mức là cần thiết nhằm đảm bảo giá bán nhà ở xã hội phù hợp với khả năng chi trả của người có thu nhập. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị tại phương án 2 cần quy định cụ thể việc “kiểm toán” là của cơ quan đơn vị nào (kiểm toán nhà nước, kiểm toán độc lập, kiểm tra thẩm định của Sở Xây dựng). (*Công ty Lê Thành, UBND tỉnh Đồng Tháp)*  **-** Có ý kiến đề nghị bổ sung PA2 theo hướng bổ sung quy định *Chủ đầu tư phải gửi phương án xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua về UBND cấp tỉnh để* *xem xét, kiến nghị (nếu chưa phù hợp).* Sau khi quyết toán và kiểm toán nếu vượt định mức thì phải hoàn trả cho người mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ *(UBND tỉnh Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng không tiếp thu vì đã chọn PA1 với những lý do nêu trên.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu và hoàn thiện nội dung trong quy định hướng dẫn của Chính phủ. |
| **73** | **Điều 101. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội**  **Phương án 1:**  1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một nhà ở xã hội. Trường hợp thuê thì mỗi thời điểm chỉ được thuê 1 căn.  2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm.  3. Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.  4. Bên mua, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê mua, thuê nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.  5. Bên mua, bên thuê 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 nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.  6. Sau thời hạn 05 năm theo quy định tại khoản 1 Điều này, nếu bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội có nhu cầu thì được bán lại nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này; giá bán do các bên thỏa thuận. Việc xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này. Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật.  Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật thuế.  **Phương án 2:**  1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; mỗi đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một nhà ở xã hội. Trường hợp thuê thì mỗi thời điểm chỉ được thuê 1 căn.  2. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này; giá bán do các bên thỏa thuận. Việc xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này. Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật. | Có 02 luồng ý kiến về lựa chọn phương án xác định giá nhà ở xã hội: ***22*** *ý kiến lựa chọn PA 1[[10]](#footnote-10),* ***20*** *ý kiến lựa chọn PA 2[[11]](#footnote-11).* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục tổng hợp, nghiên cứu các ý kiến góp ý và tiếp thu theo đa số |
| - Có ý kiếnđề nghị tại khoản 2 của PA 1 không quy định thời hạn thanh toán tiền thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm mà thời hạn do người thuê nhà và chủ đầu tư tự thỏa thuận trong hợp đồng. *(UBND tỉnh Tây Ninh)*  - Có ý kiến cho rằng khoản 2 Điều 101 dự thảo Luật (phương án 1) đang quy định thời hạn của hợp đồng thuê NOXH tối thiếu 05 năm. Đề nghị xem xét lại tính hợp lý, tính khả thi của quy định thời hạn này vì có những hộ gia đình chỉ có nhu cầu thuê nhà ở ngắn hạn trong khoảng 06 tháng, 01 năm và có thể cân nhắc gia hạn thời hạn thuê NOXH nếu thấy phù hợp hoặc có thể mua nhà khác khi đủ điều kiện. Việc quy định cứng thời hạn tối thiểu 05 năm như dự thảo Luẩ có thể làm hạn chế quyền lựa chọn của các đối tượng này trong việc thuê NOXH *(Bộ Tư pháp)* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục tổng hợp, nghiên cứu các ý kiến góp ý và tiếp thu theo đa số |
| Có ý kiến đề nghị tại khoản 5 PA1 đề nghị bỏ quy định “giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán” vì quan hệ mua bán giữa các cá nhân là quan hệ dân sự, Nhà nước không nên can thiệp và không thể kiểm soát được (người dân có thể thỏa thuận ký hợp đồng với giá thấp nhưng giá giao dịch thực tế cao). *(Tập đoàn Vingroup)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong thời hạn 5 năm, cần có quy định khống chế (sau 5 năm mới được bán) để giảm bớt tiêu cực do trục lợi chính sách. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị tại khoản 6 sửa PA1 theo hướng quy định sau thời hạn 5 năm thì được bán theo cơ chế thị trường (thương mại) cho tất cả các đối tượng. *(Công ty Lê Thành)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 6 của PA 1 như sau: “Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà …. và ~~không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật thuế~~ *bên bán và bên mua có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và kê khai nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật”.* (*SXD tỉnh Tuyên Quang)*  - Có ý kiến cho rằng tại điểm b khoản 1 dự thảo Luật chưa có quy định về thời gian được bán NOXH đối với loại hình NOXH cho thuê. *(Công ty Thuận Phát).* | Bộ Xây dựng tiếp thu để sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 86 của dự thảo Luật.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy để đảm bảo chính sách an sinh xã hội cho người dân, cả đời chỉ được hưởng chính sách NOXH 1 lần và có cơ hội cải thiện thu nhập thì quy định như dự thảo Luật là hợp lý. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 7 Điều 86 của dự thảo Luật (PA1). |
| Một số ý kiến đề nghị tại phương án 2, bỏ quy định về thời gian được bán lại nhà ở xã hội mà chỉ quy định đối tượng mua lại cũng phải thuộc diện được hỗ trợ nhà ở xã hội *(TS Cấn Văn Lực, Tập đoàn CEO).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy không khuyến khích người mua nhà, do không tăng thêm thu nhập mà cả đời chỉ được hưởng một lần. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến cho rằng thực tế có rất nhiều trường hợp bán nhà ở xã hội cho các đối tượng không thuộc diện được mua nhà ở xã hội nhưng vẫn được thực hiện hợp pháp (chỉ ràng buộc quy định về thuế phí, tiền sử dụng đất cao). Dự thảo đưa ra 2 phương án nhưng không điều chỉnh trường hợp xảy ra như trên. Đề nghị xem xét bổ sung quy định để giải quyết trường hợp trên thực tế. *(Bộ Công thương)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung kiến nghị thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực xây dựng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **74** | **Điều 102. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội**  1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.  2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:  a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;  b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;  c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.  3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.  4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở. | Có ý kiến đề nghị tại điểm a khoản 2 có quy định tỷ lệ nhà ở để cho thuê, cho thuê mua trong việc tổ chức quản lý, vận hành do nếu quy định như trong dự thảo sẽ dẫn tới chủ đầu tư thực hiện quản lý, vận hành nhà ở mặc dù chiếm tỷ lệ cho thuê, cho thuê mua thấp (từ 20% trở xuống) *(UBND tỉnh Đồng Tháp)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo Luật đã bỏ quy định quỹ đất 20% sàn cho thuê. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung về quản lý, sử dụng NOXH do Tổng Liên đoàn đầu tư xây dựng: *“Đề nghị áp dụng như quy định về quản lý, sử dụng nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng”.* (Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nguồn vốn đầu tư dự án nhà ở xã hội của Tổng Liên đoàn lao động hiện nay chưa rõ đầu tư bằng nguốn vốn ngân sách hay ngoài ngân sách để áp dụng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **75** | **Điều 103. Đối tượng thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân**  1. Công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp)  2. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp. | Có ý kiến đề nghị xem xét loại hình nhà lưu trú công nhân có phải *“cơ sở lưu trú được xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của khu công nghiệp”* theo Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP không. Nếu nhà lưu trú công nhân là cơ sở lưu trú được xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của KCN, đề nghị nghiên cứu đây có phải là hình thức phát triển NOXh không vì cơ sở lưu trú thường được hiểu là 1 hình thức “ký túc xá” cho công nhân trong thời gian ngắn, không đáp ứng được nhu cầu ăn ở, sinh hoạt ổn định của hộ gia đình như NOXH. *(Tập đoàn Vingroup, HHBĐS Việt Nam)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong quy định tại Mục nhà lưu trú công nhân thuộc chương nhà ở đã được các cấp có thẩm quyền thông qua đề cương. Mục đích việc đầu tư xây dựng nhà công nhân trên phần đất dịch vụ trong khu công nghiệp nhằm đảm bảo chỗ ở ổn định cho người lao động trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp, trong đó đảm bảo an ninh, an toàn và nhu cầu thiết yếu của công nhân, người lao động. Trường hợp hộ gia đình công nhân muốn ở ổn định lâu dài có thể đăng ký mua nhà ở xã hội ngoài khu công nghiệp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến cho rằng theo khoản 6 Điều 2 Luật Cư trú 2020 giải thích từ ngữ: “Lưu trú là việc công dân ở lại tại một địa điểm không phải nơi thường trú hoặc nơi tạm trú trong thời gian ít hơn 30 ngày”. Do đó, cụm từ “Nhà lưu trú công nhân” trong dự thảo là chưa phù hợp, đề nghị điểu chỉnh thành “Nhà cho công nhân thuê để ở” (*SXD thành phố Hồ Chí Minh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung về nhà lưu trú công nhân đã được báo cáo thông qua đề cương. Khái niệm nhà ở cho công nhân thuê để ở theo đề xuất của SXD TP HCM không rõ, dễ nhầm lẫn thành nhà ở xã hội bán cho công nhân khu công nghiệp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về thời hạn lưu trú Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu để phù hợp với pháp luật về cư trú. |
| Có ý kiến cho rằng hiện nay trên địa bàn tỉnh có nhiều cụm công nghiệp, trong đó số lượng công nhân ở trong tỉnh có cự ly làm việc xa và công nhân ngoài tỉnh tương đối nhiều, đề xuất nghiên cứu bổ sung thêm “*phát triển nhà lưu trú cho công nhân trong khu, cụm công nghiệp”.* *(UBND tỉnh Đồng Tháp)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 8 Điều 3 dự thảo Luật (phần giải thích từ ngữ). |
| Có ý kiến đề nghị tại khoản 1 bổ sung thêm đối tượng được hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân là “học sinh, sinh viên theo học tại các trường cao đẳng, trung cấp, trung tâm giáo dục nghề nghiệp, trung tâm giáo dục nghề nghiệp – giáo dục thường xuyên” trong thời gian thực hành, thực tập tại doanh nghiệp. *(Bộ Lao động Thương binh và Xã hội)* | Bộ Xây dựng xin ghi nhận ý kiến góp ý để nghiên cứu kiến nghị này. |
| Có ý kiến đề nghị điều chỉnh “Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp” thành *“Doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp” (UBND thành phố Đà Nẵng)* | Bộ Xây dựng xin ghi nhận ý kiến góp ý để nghiên cứu kiến nghị này. |
| **76** | **Điều 104. Điều kiện thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân**  1. Trường hợp là cá nhân có nhu cầu thuê nhà ở phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp.  2. Trường hợp là doanh nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp; có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng thuộc quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật này.  3. Trường hợp không thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân quy định tại mục này mà thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp thì phải đảm bảo các quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp quy định tại Điều 90 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị sửa đổi quy định rõ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho từng loại NOXH, nhà ở công nhân để bảo đảm thống nhất quy định giữa Điều 104 (quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân) và Điều 90 (quy định điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH). Nếu không phân định rõ thì những đối tượng này do đã có nhà ở, đất ở nên không được hưởng chính sách về nhà ở lưu trú công nhân (*UBND tỉnh Vĩnh Phúc)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy điều kiện cho cá nhân thuê nhà lưu trú công nhân chỉ cần hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, còn đối với nhà ở xã hội thì điều kiện khác (bao gồm điều kiện về cư trú, thu nhập và nhà ở). Do vậy, Bộ Xây dựng xin tiếp thu và bổ sung vào Điều 91. |
| Có ý kiến đề nghị tại khoản 1, đối tượng thụ hưởng nhà lưu trú công nhân phải đảm bảo về điều kiện thu nhập theo quy định tại Khoản c Điều 90 của Luật này. (*SXD tỉnh Bắc Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy do nhà ở lưu trú chỉ để cho thuê nên không ràng buộc nhiều điều kiện. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo |
| Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại khoản 3 *(SXD tỉnh Hà Nam)* | Về vấn đề này, Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu bỏ khoản 3 tại Điều này, do điều kiện công nhân được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được quy định tại khoản 1 Điều 76. |
| **77** | **Điều 106. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân**  1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch, dành quỹ đất diện tích của các khu công nghiệp trong Danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để xây dựng nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.  2. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.  3. Chính phủ quy định chi tiết quy mô diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. | Một số ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2, cần có sự đồng bộ, thống nhất giữa các luật khi quy hoạch đất phát triển nhà ở công nhân làm việc trong khu công nghiệp. Tại khoản 9 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 quy định “ Đối với địa phương gặp khó khăn trong bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp (đối với các khu công nghiệp thành lập trước ngày 01/7/2014) để dành một phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện tích công công cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện tích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp sau khi điều chỉnh quy hoạch nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp và bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan”.  Theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), “UBND cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn. Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.” *(SXD thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Tây Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấyđây là nhà lưu trú công nhân thuê, không phải nhà ở nên không mâu thuẫn với các quy định của Luật Đất đai liên quan đến đất ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến cho rằng về định nghĩa đất ở/đất lưu trú, quy hoạch quỹ đất để làm nhà ở lưu trú (trong hay ngoài khu công nghiệp) đang có sự mâu thuẫn giữa các Luật, dự thảo Luật. Do vậy, đề nghị cần có sự đồng bộ, thống nhất giữa các định nghĩa, diễn giải đồng bộ về “nhà ở cho công nhân” theo luật Đầu tư 2020, dự thảo Luật Đất đai và “nhà lưu trú cho công nhân” theo dự thảo Luật Nhà ở để áp dụng chính xác trong quy hoạch đất phát triển nhà ở công nhân làm việc trong khu công nghiệp. (Tại khoản 9 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 quy định: “…. *Phần diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp sau khi điều chỉnh quy hoạch phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp và bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường theo quy định của pháp luật về xây dưng và quy định khác của pháp luật có liên quan*.”; Tại khoản 9 Điều 168 dự thảo Luật Đất đai quy định: “….*Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất”.) (Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Luật Đầu tư và Luật Đất đai hiện hành quy định không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất (nhà ở xây trên đất ở để bán cho các đối tượng). Tuy nhiên, nhà lưu trú công nhân được xây dựng trên đất dịch vụ và chỉ phục vụ cho người lao động đang làm việc thuê trong quá trình làm việc tại khu công nghiệp. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo, đồng thời tiếp tục đề xuất sửa đổi khoản 9 Điều 168 dự thảo Luật Đất đai. |
| **78** | **Điều 107. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân**  Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này và các yêu cầu sau:  1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú, sinh hoạt văn hóa, thể dục - thể thao.  2. Dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, và việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú. | Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 1 quy định: ‘*phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn”* *(UBND tỉnh Quảng Bình)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào điểm b khoản 2 Điều 93. |
| Có ý kiến cho rằng việc quy định “xét duyệt đối tượng” như khoản 2 là chưa thật sự cần thiết vì nhà lưu trú này được xây dựng để phục vụ cho công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong KCN. Do đó để góp phần giảm bớt thủ tục cho nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện dự án, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, nghiên cứu bỏ quy định xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thay vào đó giao trách nhiệm xét duyệt đối tượng này cho nhà đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền. *(UBND tỉnh Bình Phước)* | Bộ Xây dựng tiếp thu tại khoản 3 Điều 93 của dự thảo Luật. |
| **79** | **Điều 108. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân**  1. Là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  2. Căn hộ lưu trú phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội. | - Có ý kiến cho rằng tại khoản 1 quy định loại hình nhà lưu trú công nhân bắt buộc là nhà chung cư sẽ không phù hợp với 1 số địa phương do đó, đề nghị chỉnh sửa theo hướng để UBND các cấp căn cứ nhu cầu và điều kiện thực tế của địa phương (có thể là nhà 1 tầng…)(*Tập đoàn Hoàng Quân)*  *-* Có ý kiến cho rằng Khoản 1 Điều 108 dự thảo Luật quy định loại nhà lưu trú công nhân là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy định này chưa bao quát được các trường hợp doanh nghiệp có thể xây nhà cấp 4 cho công nhân lưu trú. Do đó, đề nghị cân nhắc, rà soát lại quy định tại khoản 1 Điều 108 dự thảo Luật cho phù hợp *(Bộ Tư pháp)* | Bộ Xây dựng tiếp thu sửa đổi tại khoản 1 Điều 94.  - |
| **80** | **Điều 109. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân**  1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà lưu trú công nhân (Chủ đầu tư cấp I). Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải tổ chức xác định nhu cầu về thuê nhà của công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà cho công nhân gắn với khu công nghiệp đó.  2. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà lưu trú hoặc bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, đề chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân. | Có ý kiến cho rằng để thu hút nhà đầu tư phát triển hạ tầng KCN và rút kinh nghiệp từ vướng mắc nghĩa vụ bố trí NOXH trong dự án nhà ở thương mại, kiến nghị cần xem xét cho pháp chủ đầu tư dự án hạ tầng KCN được phép lựa chọn hình thức bố trí nhà ở cho công nhân bằng tiền hoặc tự xây, bàn giao hạ tầng cho địa phương tiến hành lựa chọn nhà đầu tư hoặc quy đổi từ chứng chỉ NOXH/nhà lưu trú công nhân tương tự dự án NOXH. *(Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy vì quy định hiện nay chỉ giao bắt buộc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng làm hạ tầng. Còn nếu không xây nhà thì có thể bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, đề chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân. Việc quy đổi bằng tiền hoặc quy đổi chứng chỉ có thể dẫn đến việc không bố trí, thiếu quỹ đất làm nhà lưu trú. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 như sau: “2. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà lưu trú hoặc ~~bàn~~ *chuyển* giao ~~lại~~ ~~cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, đề chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (~~Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân *theo quy định của pháp luật*.” *(SXD tỉnh Bắc Ninh)*  - Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 2 cơ chế chỉ định trực tiếp (không phải thực hiện quy trình lựa chọn NĐT theo Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu) cho Doanh nghiệp sản xuất trong KCN được làm chủ đầu tư dự án nhà ở lưu trú cho công nhân. Lý do: (1) Loại hình nhà lưu trú cho công nhân không mang tính chất kinh doanh thương mại; (2) Bản chất đây là công trình phụ trợ phục vụ cho Doanh nghiệp sản xuất trong KCN, việc chỉ định sẽ rút ngắn thời gian thực hiện dự án. *(UBND tỉnh Quảng Ninh)*  - Có ý kiến đề nghị xem xét, quy định rõ trường hợp Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng KCN không đăng ký đầu tư nhà lưu trú công nhân mà bàn giao lại đất cho Ban Quản lý khu công nghiệp thì việc lựa chọn chủ đầu tư cấp II có phải thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án hay không. *(UBND tỉnh Đồng Nai)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy vì nội dung này quy định rõ các đơn vị có thể giao đầu tư dự án nhà lưu trú. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng đã tiếp thu, làm rõ hơn tại Điều 95  Bộ Xây dựng đã tiếp thu, làm rõ hơn tại Điều 95 |
| **81** | **Điều 110. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân**  Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại các khoản 1,2, 5 và khoản 6 Điều 98 của Luật này và các ưu đãi sau:  1. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhà lưu trú được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.  2. Được tính chi phí nhà công nhân là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. | Một số ý kiến đề nghị cần có chế độ ưu đãi đối với loại hình này hơn đối với loại hình NOXH*(Tập đoàn Hoàng Quân, Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Bộ Xây dựng sẽ tiếp thu nghiên cứu nội dung này |
| - Một số ý kiến cho rằng dự thảo quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật này. Theo đó chủ đầu tư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở của dự án. Tuy nhiên, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa có quy định chính sách không thu tiền sử dụng đất hoặc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở. Do đó, cần có sự đồng bộ, thống nhất giữa các Luật. *(SXD thành phố Hồ Chí Minh, Tập đoàn Hưng Thịnh)* | Tiếp thu (Nội dung này cần tiếp tục có ý kiến khi tham gia Luật Đất đai sửa đổi) |
| - Có ý kiến cho rằng Điều 110 dự thảo Luật quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân vừa được hưởng ưu đãi của chủ đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua quy định tại khoản 1, 2, 5 và khoản 6 Điều 98 của Luật này vừa được hưởng thêm một số ưu đãi khác. Đề nghị rà soát lại tính hợp lý của quy định này, tránh tình trạng một đối tượng được hưởng ưu đãi nhiều lần cho cùng một chính sách *(Bộ Tư pháp)*  *­-* Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định ưu đãi đối với cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp thuê với các ưu đãi như về tín dụng, thuế… *(Ngân hàng Chính sách xã hội)*  *-* Có ý kiến đề nghị về xác định giá thuê nhà (Điều 111) xác định rõ thẩm quyền của cơ quan có trách nhiệm và quản lý sử dụng nhà lưu trú nên gắn với trách nhiệm chính quyền địa phương (Điều 112) (*TS.KTS Đào Ngọc Nghiêm)* | Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát lại.  Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến này để nghiên cứu bổ sung vào chính sách ưu đãi chung về nhà ở xã hội.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấydự thảo Luật đã quy định rõ. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo |
| **82** | **Điều 112. Nguyên tắc cho thuê và quản lý sử dụng nhà lưu trú công nhân**  1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân:  a) Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp chỉ được thuê một căn hộ nhà lưu trú công nhân trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;  b) Sau khi kết thúc hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho Chủ đầu tư Dự án;  c) Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được mua, thuê, thuê mua lại nhà lư trú công nhân để bố trí cho Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp của mình thuê lại.  2. Quản lý sử dụng nhà lưu trú công nhân:  a) Quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 của Luật này;  b) Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là Công nhân, người lao động, chuyên gia tại các khu công nghiệp. | - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm c khoản 1 như sau: “c) Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp *có chức năng về kinh doanh bất động sản* chỉ được mua, thuê, thuê mua lại nhà lưu trú công nhân để bố trí cho Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp của mình thuê lại.” (*SXD tỉnh Bắc Ninh)*  - Có ý kiến cho rằng nhà lưu trú công nhân quy định tại Mục 3 dự thảo được đầu tư xây dựng để cho thuê, không quy định hình thức cho thuê mua, bán nhà lưu trú công nhân. Tuy nhiên tại điểm c khoản 1 dự thảo lại quy định doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được mua, thuê, thuê mua lại nhà lưu trú công nhân để bố trí… *(SXD tỉnh Cà Mau)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấyđể khuyến khích các doanh nghiệp (không cần chức năng kinh doanh bất động sản) tự thuê mua nhà lưu trú cho công nhân của mình ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến này và nghiên cứu thống nhất chỉ quy định cho doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê lại để bố trí cho công nhân của mình, do đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân là đất dịch vụ (thuê có thời hạn) |
| **83** | **Điều 113. Đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang bao gồm: Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.  2. Giao Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang. | - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 1 như sau: “1. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, *công chức quốc phòng, viên chức,* công nhân ~~trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng~~, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, *đang phục vụ tại ngũ*.” (Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng)  - Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định rõ đối tượng trong Công an nhân dân như sau: “Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ và sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, công nhân Công an” | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 6 Điều 74 của dự thảo Luật. Theo đó, tại khoản 1 Điều này quy định theo hướng dẫn chiếu quy định tại khoản 6 Điều 74 của dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 6 Điều 74 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: “2. Giao Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho *cho các đối tượng thuộc quyền quản lý”*. *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 2 Điều 99 của dự thảo Luật. |
| **84** | **Điều 116. Quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.  2. Trường hợp đất quốc phòng, an ninh do các đơn vị quân đội, công an đang quản lý sử dụng nhưng trong quy hoạch không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì phải đảm bảo các yêu cầu của an ninh, quốc phòng và theo quy định của các pháp luật có liên quan.  3. Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để bán, cho thuê mua, cho thuê. | Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ *“và việc bố trí quỹ nhà”* tại tiêu đề Điều 116 *(Cục Quản lý xây dựng và doanh trại – Bộ Công An)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy vì Lực lượng vũ trang đã được hưởng chính sách riêng về nhà ở xã hội dành cho đối tượng là lực lượng vũ trang. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| - Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau: “1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an *và bố trí tỷ lệ nhất định trong quỹ nhà ở xã hội của các dự án trên địa bàn để ưu tiên phân bổ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang. Trong khoảng thời gian cụ thể nếu các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang không có nhu cầu đăng ký thì Chủ đầu tư dự án được chủ động phân bổ quỹ nhà ở này cho các đối tượng khác đủ điều kiện theo quy định.”* *(Cục Quản lý xây dựng và doanh trại – Bộ Công An)*  - Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau: “1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất *phù hợp* để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.” *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy vì Lực lượng vũ trang đã được hưởng chính sách riêng về nhà ở xã hội dành cho đối tượng là lực lượng vũ trang. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 1 Điều 102 của dự thảo Luật |
| - Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: “2. Trường hợp đất quốc phòng, an ninh do các đơn vị quân đội, công an đang quản lý sử dụng nhưng trong quy hoạch không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích *quốc phòng,* an ninh, ~~quốc phòng~~ được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở ~~thì phải đảm bảo các yêu cầu của an ninh, quốc phòng và theo quy định của các pháp luật có liên quan."~~*theo quy định của Luật đất đai để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang.*  *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 97 (phương án 2) của Luật này”.* *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 2 Điều 102 của dự thảo Luật  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định tạì khoản 3 Điều 82 (như dẫn chiếu góp ý) là Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất ở hoặc đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị để xây dựng NOXH, không phải là đất dành cho việc xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang như dự thảo Luật. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo |
| **85** | **Điều 117. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang phải đảm bảo các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.  2. Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  3. Các yêu cầu khác theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an. | Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 như sau: “2. Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở ~~cho lực lượng vũ trang~~ *của địa phương trong từng giai đoạn* đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. *(UBND tỉnh Quảng Bình)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dưng đã rà soát và chỉnh sửa lại quy định tại khoản 2 như sau: *“Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật này và các yêu cầu khác theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.”* |
| **86** | **Điều 118. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  2. Căn hộ chung cư phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội. | - Một số ý kiến đề nghị sửa khoản 1, khoản 2 theo hướng bổ sung thêm loại hình *nhà ở riêng lẻ phù hợp với điều kiện đặc thù của lực lượng vũ trang và quy hoạch của địa phương tại các khu vực biên giới, miền núi, hải đảo nông thôn.”* *(Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng, Cục Quản lý xây dựng và doanh trại – Bộ Công An)*  - Có ý kiến đề nghị bổ sung 01 khoản vào Điều này theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cho lực lượng vũ trang để tạo thuận lợi khi áp dụng. *(Bộ Công an)* | Hiện nay, quỹ đất ngày càng hạn hạn, do vậy việc xây dựng nhà ở xã hội theo loại hình nhà ở riêng lẻ là không phù hợp. Do vậy, để nghị giữ nguyên như dự thảo.  Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nhà ở lực lượng vũ trang là nhà ở xã hội dành riêng cho đối tượng lực lượng vũ trang, do vậy đề nghị áp dụng theo tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **87** | **Điều 119. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.  2. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, lựa chọn nhà đầu tư và giới thiệu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, công nhận chủ đầu tư.  Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 97 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 như sau: “2. Đối với dự án nhà ở ….. giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, lựa chọn nhà đầu tư và giới thiệu ~~cho~~ *để* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, công nhận chủ đầu tư.” (*Tổng Cục Hậu Cần - Bộ Quốc phòng)* | Bộ Xây dựng đã tiếp thu và chỉnh sửa tại khoản 2 Điều 105 |
| **88** | **Điều 120. Ưu đãi chủ đầu tư và xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điều 98 của Luật này.  2. Việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang được thực hiện theo quy định sau:  a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 99 của Luật này.  b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này.  Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có trách nhiệm thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang trước khi chủ đầu tư công bố. | - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa điểm b khoản 2 như sau: “b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này*; trước khi phê duyệt giá bán, cho thuê, cho thuê mua Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an”.* *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng);* đồng thờibỏ nội dung này: ~~“Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có trách nhiệm thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang trước khi chủ đầu tư công bố.”~~ *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng, Bộ Công an)* | Về ý kiến này, do dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang có đặc thù riêng, do vậyBộ Xây dựng đã tiếp thu và chỉnh lý tại khoản 3 Điều 107 của dự thảo Luật theo hướng Bộ Công an, Bộ Quốc phòng thẩm định giá và lấy ý kiến thống nhất của UBND cấp tỉnh. |
| **89** | **Điều 121. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang và quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang**  1. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại Điều 101 của Luật này.  2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại Điều 102 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa tiêu đề Điều 121 như sau: *“Điều 121. Nguyên tắc ~~bán, cho thuê mua,~~ cho thuê, cho thuê mua, bán ~~nhà ở cho lực lượng vũ trang~~ và quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang* (*Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấyđể thống nhất thuật ngữ với quy định của chính sách nhà ở xã hội (bán, cho thuê, cho thuê mua). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 1 như sau: “*1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình thẩm định, phê duyệt cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở* cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang ~~thực hiện~~ theo quy định tại Điều 101 *và Điều 102* của Luật này.” *(Tổng Cục Hậu cần - Bộ Quốc phòng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung Điều này là quy định về nguyên tắc thực hiện chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang, không phải là nội dung về trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | **Chương VII. Tài chính cho phát triển nhà ở** |  |  |
| **90** | **Điều 125. Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở**  1. Nguồn vốn nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở bao gồm:  a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công;  b) Vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh bao gồm trái phiếu chính phủ, vốn vay được đảm bảo bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước;  c) Vốn huy động từ quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có), quỹ phát triển đất;  d) Vốn ODA và các nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công khác theo quy định;  2. Các nguồn vốn quy định tại khoản 1 điều này được sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này. | Có ý kiến đề nghị gộp Điều này vào Điều 124 do Điều 124 đã quy định chung về các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở, trong đó đã bao gồm nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở *(Bộ Tài Chính)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung Điều này là cần thiết để quy định cụ thể các nguồn vốn Nhà nước được sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 112 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ nguồn vốn ODA do trùng với nguồn vốn đầu tư công thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này *(Bộ Tài Chính)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để sửa đổi điểm d khoản 1 Điều 113 của dự thảo Luật. |
| **91** | **Điều 126: Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở**  1. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:  a) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư;  b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;  c) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;  d) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.  2. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ bao gồm:  a) Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương;  b) Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.  3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm:  a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;  b) Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;  c) Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;  d) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;  đ) Vốn từ các Quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có) và vốn từ các tổ chức tài chính hợp pháp khác;  e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;  g) Các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.  4. Vốn cho phát triển nhà ở tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:  a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.  b) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật này.  c) Vốn từ Quỹ phát triển đất.  d) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.  đ) Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.  5. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân bao gồm:  a) Vốn của hộ gia đình, cá nhân;  b) Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư;  c) Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;  d) Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;  đ) Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác. | Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể điều kiện huy động vốn như việc huy động vốn phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm soát điều kiện dự án được huy động, hạn mức huy động,… thay vì quy định do Chính phủ quy định chi tiết (*UBND tỉnh Vĩnh Long)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy chính sách huy động vốn cần thực hiện linh hoạt, hiệu quả và trường hợp giao Chính phủ quy định chi tiết thì có thể thuận tiện điều chỉnh cho phù hợp với tình hình của thị trường. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 114 Dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 1, điều chỉnh hình thức huy động vốn thông qua tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước của khách hàng cho phù hợp với hình thức huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi *(Hiệp hội bất động sản Việt Nam).* | Tiếp thu bỏ nội dung này vì pháp luật về kinh doanh bất động sản đã có quy định về hình thức huy động này. |
| **92** | **Điều 128: Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở**  1. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:  a) Phải huy động đúng hình thức. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.  b) Phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;  c) Phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;  d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;  đ) Trường hợp huy động nguồn vốn nhà nước theo quy định tại Điều 127 của Luật này thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật đầu tư công, pháp luật đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.  e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 128 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định.  2. Việc sử dụng vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:  a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có vốn được huy động;  b) Phải sử dụng vào mục đích cho phát triển nhà ở và đầu tư xây dựng dự án nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác;  c) Trường hợp huy động vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội thì phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.  Đối với khoản tiền trích nộp từ tiền sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 96 của Luật này thì phải bổ sung vào khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương để hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. | Có ý kiến đề nghị bỏ quy định chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn do quy định này gây khó khăn cho các tổ chức tín dụng khi phải thẩm định, đánh giá việc cấp tín dụng cho khách hàng đặt cọc, ký quỹ (*Hiệp hội bất động sản Việt Nam).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định này đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và đã tạo hành lang pháp lý an toàn cho người tham gia góp vốn, hạn chế các trường hợp lách luật để chiếm dụng vốn hoặc sử dụng sai mục đích nguồn vốn đã huy động. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 115 Dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bỏ nội dung tại điểm c khoản 2 về nguyên tắc huy động, sử dụng khoản tiền trích nộp từ tiền sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội vì đã quy định tại Chương phát triển nhà ở xã hội *(Bộ KH&ĐT)* | Tiếp thu ý kiến này, BXD đã bỏ quy định này tại Điều 115 của Dự thảo. |
| **93** | **Về các quy định về quỹ, nguồn vốn để phát triển nhà ở** | Có ý kiến đề nghị cân nhắc việc gom các quy định về quỹ, nguồn vốn từ các quy định khác vào trong dự thảo Luật Nhà ở vì có thể gây ra vướng mắc khi triển khai áp dụng trong trường hợp các pháp luật chuyên ngành có sự thay đổi *(Văn phòng Chính phủ).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định về tài chính nhà ở không phải là quy định mới mà có sẵn trong Luật Nhà ở 2014. Dự thảo đã tổng hợp các nguồn vốn cho phát triển nhà ở từ các pháp luật hiện hành và bổ sung “*các nguồn vốn hợp pháp khác*” nên trường hợp các pháp luật chuyên ngành có sự thay đổi thì sẽ không mâu thuẫn với Luật Nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị quy định NHNN hướng dẫn quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ huy động vốn từ các tổ chức tín dụng để phát triển nhà ở *(Văn phòng Chính phủ).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc huy động vốn để phát triển nhà ở đối với tất cả các hình thức huy động phải tuân thủ các nguyên tắc theo pháp luật chuyên ngành và trình tự, thủ tục huy động vốn từ các tổ chức tín dụng sẽ được dẫn chiếu theo quy định của pháp luật có liên quan tại Nghị định. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị để cho Chính phủ điều hành và thực hiện theo pháp luật chuyên ngành*(Văn phòng Chính phủ).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại khoản 2 Điều 116 của Dự thảo đã quy định *“Chính phủ quy định chi tiết nội dung điều kiện của từng hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở”.* Trường hợp hình thức huy động vốn mà pháp luật chuyên ngành đã quy định thì sẽ được trích dẫn thống nhất tại Nghị định của Chính phủ. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị rà soát, dẫn chiếu các quy định có nội dung liên quan về thuế, phí, đầu tư công, ngân sách nhà nước tại dự thảo để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật về chính sách thuế*. (Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp)* | Bộ Xây dựng đã rà soát và nhận thấy nội dung các quy định liên quan đến tài chính trong dự thảo đã phù hợp, thống nhất với hệ thống pháp luật về thuế, phí, đầu tư công, ngân sách nhà nước. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định liên quan đến chính sách thuế, tín dụng, việc hình thành các tổ chức tài chính cho phát triển nhà ở *(Bộ Kế hoạch & Đầu tư)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy các chính sách thuế, tín dụng, tổ chức tài chính trong Dự thảo đã được quy định tại pháp luật về thuế và pháp luật về tổ chức tín dụng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Dự thảo. |
|  |  | Có ý kiến đề nghị rà soát, đánh giá tính khả thi của chính sách tài tính cho việc phát triển nhà ở trong thời gian vừa qua và phân tích, đánh giá tác động của chính sách mới *(Bộ Tư pháp)* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã bổ sung đánh giá tính khả thi tại Báo cáo tổng kết và Báo cáo đánh giá tác động. |
| **94** | **Điều 129. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội**  1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.  2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.  Trường hợp các tổ chức, cá nhân gửi tiết kiệm tại Ngân hàng chính sách xã hội nhưng không có nhu cầu vay mà bảo lãnh cho các hộ gia đình, cá nhân khác đã đóng tiết kiệm hoặc không đóng tiết kiệm tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại khoản này thì các hộ gia đình, cá nhân này được vay với lãi suất ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.  3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.  4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | Có ý kiến đề nghị điều chỉnh khoản 1 theo hướng quy định trực tiếp đơn vị cho vay ưu đãi là Ngân hàng chính sách xã hội hoặc theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ từng thời kỳ *(Bộ Tài Chính)* | Bộ Xây dựng tiếp thu để sửa đổi tại khoản 1 Điều 116 của dự thảo Luật. |
| Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 sửa lại cụm từ “ “đóng tiết kiệm” để đảm bảo rõ ý *(Ngân hàng nhà nước Việt Nam*) | Bộ Xây dựng tiếp thu để sửa đổi tại khoản 2 Điều 116 của dự thảo Luật. |
|  | **Chương VIII. Quản lý sử dụng nhà ở** |  |  |
| **95** | **Điều 132. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở**  1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:  a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;  b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;  c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.  2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 11 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.  Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở. | Đề nghị bỏ quy dịnh tại điểm b, c khoản 1 vì điểm a đã quy định trách nhiệm chủ sở hữu lưu trữ hồ sơ, nếu quy định thêm trách nhiêm cơ quan nhà nước thì không hợp lý, tốn thêm nguồn lực *(UBND Đà Nẵng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng cho rằng quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện, cấp tỉnh lưu trữ hồ sơ là cần thiết, vì đây là nguồn tư liệu để quản lý nhà ở, mặt khác, hiện nay việc lưu trữ thông tin được số hóa dần nên sẽ bảo đảm thuận lợi trong thực hiện. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 119 dự thảo. |
| Đề nghị phân rõ trách nhiệm của cơ quan cấp huyện và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trong lưu trữ nhà ở của các đối tượng khác nhau (*Bộ Nội vụ*) | Tại Điểm b, điểm c Điều 119 dự thảo đã phân định hồ sơ nhà ở của đối tượng là cá nhân, hộ gia đình thì do UBND cấp huyên lưu trữ; hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, cá nhân, tổ chức nước ngoài do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lưu trữ. Do đó đề nghị giữ nguyên như Điều 119 dự thảo. |
| Đề nghị rà soát quy định việc quản lý và lưu trữ hồ sơ đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa phù hợp với quy định pháp luật hiện hành (hiện nay có quy định về nộp hồ sơ vào Lưu trữ lịch sử) (*Bộ Nội vụ)* | Tiếp thu ý kiến này đã bổ sung chỉnh sửa vào khoản 3 Điều 121 của dự thảo. |
| **96** | **Điều 133. Quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án**  1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ và việc sử dụng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt.  2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì việc đặt tên dự án, khu vực trong dự án phải tuân thủ quy định của Luật này và được ghi rõ trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận nếu không thuộc diện phải làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.  3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư (nếu có).  4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở (bao gồm số lượng, thành phần tham gia), thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và phục vụ việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở đó.  5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.  6. Chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó. Việc thực hiện các công việc quy định tại Khoản này do chủ đầu tư đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện. | Có ý kiến đề nghị quy định rõ tại khoản 6 về tỷ lệ mà chủ đầu tư hỗ trợ kinh phí cho Ban tự quản chăm sóc cây xanh (*Sở XD Thái Nguyên).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là quy định khuyến khích chứ không bắt buộc, do đó không thể quy định tỷ lệ tại Luật. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 120 dự thảo. |
| **97** | **Điều 136. Chuyển đổi công năng nhà ở**  1. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Điều này chỉ áp dụng đối với nhà ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng và không còn nhu cầu sử dụng theo mục tiêu đã được phê duyệt ban đầu; trường hợp nhà ở đang xây dựng thì thực hiện thay đổi mục tiêu đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.  2. Trường hợp chuyển đổi từ nhà ở tái định cư sang nhà ở xã hội để bán hoặc cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển đổi.  3. Trường hợp chuyển đổi từ nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại để bán hoặc cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá, trong giá bán bao gồm cả tiền sử dụng đất; trường hợp đấu giá hai lần không thành thì thực hiện bán theo giá tương đương với nhà ở thương mại cùng loại tại khu vực có nhà ở.  4. Đối với nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nếu không còn nhu cầu bố trí để cho thuê hoặc phải di dời đến địa điểm khác theo quy hoạch mà không thuộc diện phải phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập đề án gửi Bộ Xây dựng thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.  5. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê nhưng người thuê trả lại và địa phương có nhu cầu chuyển đổi công năng thành nhà ở công vụ để cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định về loại nhà, tiêu chuẩn nhà ở công vụ quy định tại Luật này để xem xét, quyết định.  6. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê mà thuộc diện thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 140 của Luật này và địa phương không còn nhu cầu bố trí cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập Đề án bán nhà ở gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi bán. Việc bán nhà ở này thực hiện theo quy định về bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.  7. Các trường hợp bán nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này nhưng được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương và nhà ở quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lập Đề án chuyển đổi công năng, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi thực hiện.  8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định chuyển đổi công năng nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng sang làm nhà ở thương mại (*SXD Quảng Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, nhà ở xã hội là loại hình nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước, việc lựa chọn chủ đầu tư nhà ở xã hội khác với nhà thương mại, do đó, nếu quy định cho phép chuyển đổi sẽ không bảo đảm tuân thủ pháp luật đối với từng loại nhà ở. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 123 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định này theo hướng chỉ quy định về nguyên tắc, điều kiện được phép chuyển đổi và giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này *(Bộ Kế hoạch và Đầu tư).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa lại Điều 123 của dự thảo. |
| **98** | **Điều 140. Các trường hợp thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**  1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:  a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;  b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;  c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;  d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;  đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; đối với người đang thuê nhà ở công vụ thì khi người đang thuê nhà ở chết;  e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;  g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;  h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.  i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển đến công tác nơi khác.  k) Các trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật;  2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g, h và điểm i khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.  Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, bán theo quy định của Luật này.  3. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế chu hồi nhà ở | Có ý kiến đề nghị bổ sung tại điểm g khoản 1 Điều 140 quy định Nhà nước thu hồi đối với nhà ở không đảm bảo an toàn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. (*Sở Xây dựng Vĩnh Long*) | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào điểm g khoản 1 Điều 126 của dự thảo. |
| Đề nghị quy định UBND cấp tỉnh có thể ủy quyền giao cho UBND cấp huyện thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở (*Sở Xây dựng Đà Nẵng*) | Bộ Xây dựng tiếp thu để bổ sung vào khoản 2 Điều 126 của dự thảo |
| **99** | **Điều 142. Bảo hành nhà ở**  1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.  Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.  2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:  a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;  b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.  3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất | Một số ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định thời hạn bảo hành đối với nhà chung cư (để phù hợp, thống nhất với quy định của Luật Xây dựng về thời hạn bảo hành đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt là 24 tháng) (*Công ty HUD)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định hiện hành việc bảo hành công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, đồng thời pháp luật xây dựng cũng quy định đối với công trình nhà ở thì việc bảo hành được thực hiện theo pháp luật về nhà ở. Như vậy, không có sự mâu thuẫn giữa quy định của Luật Xây dựng và Luật Nhà ở đối với việc bảo hành nhà ở. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 128 dự thảo. |
|  | **Điều 143. Bảo trì nhà ở**  1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.  2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 134 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.  3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 146 của Luật này. | Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nguyên tắc bảo trì đối với trường hợp thuê mua nhà ở, nhất là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. *(SXD Vĩnh Long)* | Tại Điều 129 đã quy định rõ trách nhiệm bảo trì thuộc về chủ sở hữu. Trong thời gian thuê mua nhà ở thì nhà ở vẫn thuộc sở hữu của bên bán nên bên cho thuê mua phải thực hiện bảo trì, do đó, đề nghị giữ nguyên như Điều 129 dự thảo |
|  | **Chương IX. Quản lý, sử dụng nhà chung cư** |  |  |
| **100** | **Điều 157: Chỗ để xe của nhà chung cư**  1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được duyệt.  2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:  a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;  b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.  Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng. | Có ý kiến đề nghị gộp 2 mục a và b khoản 2 vào thành một để thống nhất quản lý đối với chỗ để xe (dù là xe ô tô hay xe đạp, xe hai bánh…); chỉ riêng chỗ để xe dùng cho người khuyết tật thì quy định thuộc quyền sử dụng chung cho Tòa nhà (mang tính hỗ trợ cho người khuyết tật..). (*TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy quy định của dự thảo được đưa từ Luật Nhà ở hiện hành và Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên.Qua thực tế triển khai, cơ bản không có vướng mắc với quy định này. Theo đó, cần tách riêng chỗ để xe ô tô (thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư) và chỗ để xe khác - thuộc quyền sở hữu chung (xe đạp, xe hai bánh…). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 143 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa điểm b khoản 2 theo hướng bổ sung cụm từ “**sở hữu”** để phù hợp với nội dung quy định tại khoản 2, cụ thể như sau: *“…trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe này thuộc quyền* ***sở hữu****, quản lý….”* (*Tập đoàn Vingroup, HHBĐS VN, Công ty HUD)* | Việc xác định sở hữu chỗ để xe đã quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 143 dự thảo. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **101** | **Điều 161. Ban quản trị nhà chung cư**  1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:  a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;  b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.  2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có), đại diện UBND cấp xã nơi có nhà chung cư; trường hợp chủ sở hữu ủy quyền cho người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.  3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Hợp tác xã, có tư cách pháp nhân (có con dấu, địa điểm hoạt động, tài khoản hoạt động) và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 162 và Điều 163 của Luật này.  4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.  5. Việc bầu, bãi miễn, bãi nhiệm Ban quản trị nhà chung cư; việc xác định số lượng thành viên Ban quản trị; việc tách, nhập Ban quản trị và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. | - Có ý kiến đề nghị sửa đổi khoản 4 theo hướng quy định không thành lập ban quản trị đối với Nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc giao cho chủ sở hữu quyết định thành lập hoặc không thành lập BQT thay cho quy định hiện hành *(Công ty TNHH TM Lê Thành, SXD Đà Nẵng)*  - Có một số ý kiến đề nghị nghiên cứu, quy định tiêu chuẩn đối với thành viên của Ban quản trị, đảm bảo những người trong Ban quản trị có kiến thức, chuyên môn về quản lý chung cư**.** *(UBND tỉnh Nghệ An, Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam, Nam Định, HHBĐS VN)* | -Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy do nhà chung cư có một chủ sở hữu thì có thể gồm nhiều người sử dụng (do cho thuê, cho ở nhờ) và do vậy, việc thành lập BQT sẽ do các chủ sở hữu, người sử dụng thống nhất quyết định thành lập hoặc không thành lập. Mặt khác, đây không phải là quy định mới mà được kế thừa từ quy định của Luật hiện hành, trong quá trình thực hiện cũng không có vướng mắc cũng như đề xuất sửa đổi quy định này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 145 dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy trong dự thảo đã có quy định về việc khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư. Còn các tiêu chuẩn cụ thể sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như khoản 4 Điều 145 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị sửa khoản 3 Điều 161 theo hướng xem lại mô hình Ban quản trị nhà chung cư, chỉ nên coi Ban quản trị có chức năng là ban điều phối/liên lạc, không nên giao quyền đại diện các giao dịch với đơn vị quản lý vận hành cũng như giao việc quản lý sử dụng kinh phí bảo trì. *(Công ty HUD)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy các công việc như: quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đều do Hội nghị nhà chung cư thông qua, quyết định. Ban quản trị nhà chung cư là đại diện được Hội nghị nhà chung cư giao thực hiện các công việc này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 146 dự thảo. |
| **102** | **Điều 162: Quyền của Ban quản trị nhà chung cư**  1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:  a) Yêu cầu chủ đầu tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao;  b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;  c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;  d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;  đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật này thực hiện công nhận Ban quản trị hoặc thực hiện cưỡng chế, bàn giao hồ sơ hoặc kinh phí bảo trì nhà chung cư;  e) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định của pháp luật.  2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều này.  **Điều 163: Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư**  1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:  a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư nhận bàn giao từ chủ đầu tư và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;  b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo Quy chế chi tiêu tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;  c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;  d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 158 của Luật này;  Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 161 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;  đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;  e) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;  g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;  h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;  i) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;  k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;  l) Các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.  2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.  3. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại. | Có ý kiến đề nghị chỉ nên quy định: Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư đại diện cho cư dân giám sát mọi hoạt động của chủ đầu tư trong việc quản lý, vận hành và sử dụng kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư; ký xác nhận danh mục bảo trì hàng năm sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua, ký xác nhận chứng từ chi bảo trì nhà chung cư sau khi CDT thực hiện bảo trì*(TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, trong dự thảo đã quy định cụ thể các quyền, trách nhiệm của BQT nhà chung cư thay mặt các chủ sở hữu, người sử dụng trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư và thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao (trong đó có các nội dung như ý kiến góp ý). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 146 và Điều 147 dự thảo. |
| **103** | **Điều 164. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**  1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.  Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 165 của Luật này.  2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.  3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau. | Có ý kiến đề nghị điều chỉnh bổ sung quy định tại khoản 1 theo hướng quy định rõ phạm vi thẩm quyền của UBND cấp xã*“Trường hợp không có đơn vị có năng lực quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư không trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì UBND cấp xã nơi có dự án thực hiện quản lý vận hành theo quy định tại Điều 165 của Luật này”* (*Bình Định, HHBDS VN)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, việc quản lý vận hành nhà chung cư phải do đơn vị có đủ chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý vận hành. Nếu giao cho UBND cấp xã thực hiện quản lý vận hành như ý kiến góp ý thì không đúng với chức năng nhiệm vụ (UBND cấp xã là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn), đồng thời UBND cấp xã cũng không có đủ bộ máy, con người đáp ứng được yêu cầu chuyên môn sâu về quản lý, vận hành (PCCC, điện, kỹ thuật, thang máy, hệ thống máy phát điện, thông gió….). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 149 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị nghiên cứu giao cho chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư và sẽ khắc phục được trình trạng tranh chấp, khiếu kiện trong việc bàn giao hồ sơ, bàn giao kinh phí bảo trì, bàn giao diện tích chung riêng và sinh hoạt cộng đồng.Hiện nay, BQT là cán bộ nghỉ hưu, kiêm nhiệm không có chuyên môn nên việc quản lý vận hành, quản lý tài chính còn bất cập *(TP Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo pháp luật hiện hành thì trước khi tổ chức HNNCC thì CĐT thực hiện quản lý, vận hành; sau khi tổ chức HNNCC thì đơn vị quản lý vận hành sẽ do HNNCC quyết định, trong đó ưu tiên thương thảo để CĐT tiếp tục quản lý, vận hành. Nếu CDT có năng lực bảo trì nhà chung cư thì sẽ được ưu tiên tham gia thực hiện việc bảo trì Trường hợp CĐT không tham gia hoặc không đủ chức năng, năng lực quản lý vận hành thì Hội nghị nhà chung cư sẽ quyết định chọn đơn vị khác để thực hiện quản lý vận hành. BQT chỉ là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện các quyền và trách nhiệm do Hội nghị nhà chung cư giao có liên quan đến quản lý, vận hành nhà chung cư, BQT không trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư như ý kiến góp ý. Việc quản lý tài chính đã được quy định trong Quy chế chi tiêu của BQT do HNNCC thông qua. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 147 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị quy định rõ phạm vi, thẩm quyền của UBND cấp xã trong BQT nhà chung cư như: giám sát chủ đầu tư và các thành viên BQT do dân bầu, cảnh báo các sai phạm từ chủ đầu tư hay phía cư dân, báo cáo cấp có thẩm quyền về các sai phạm để xử lý kịp thời. *(HHBĐS VN)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ tiếp thu khi xây dựng Thông tư quy định về Quản lý, sử dụng nhà chung cư. (Hiện nay, tại khoản 20 Điều 1 Thông tư số Thông tư số 06/2019/TT-BXD đã có quy định: *Ban quản trị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này).* |
| Có ý kiến đề nghị sửa khoản 2 theo hướng cho phép các chủ sở hữu trong nhà chung cư hỗn hợp được thuê riêng các dịch vụ để thực hiện quản lý vận hành. *(Công ty HUD)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành thì tại mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 1 đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành phần sở hữu chung. Đồng thời quy định các chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành là để bảo đảm cho việc quản lý vận hành phần sở hữu chung của nhà chung cư được thống nhất một đầu mối, tránh xảy ra việc trong cùng một tòa nhà chung cư có nhiều đơn vị quản lý vận hành sẽ dẫn đến tình trạng chồng chéo trong việc thực hiện quản lý vận hành cũng như khó xác định trách nhiệm của đơn vị nào nếu xảy ra các vấn đề trong quản lý vận hành. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 148 dự thảo. |
| **104** | **Điều 165. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**  1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau:  a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;  b) Phải có các phòng, ban để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh, môi trường và các dịch vụ khác có liên quan;  c) Phải có trong danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.  2. Đối với cán bộ, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành thì phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư được quy định trong Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đào tạo tổ chức đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. | Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm a khoản 1 Điều này cụm từ “Là đơn vị sự nghiệp công lập” để bảo đảm thống nhất với quy định tại Điều 139 của dự thảo (trường hợp nhà nước có đơn vị quản lý vận hành đủ điều kiện thì giao đơn vị này quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước) *(SXD Đà Nẵng)* | Tiếp thu ý kiến này để bổ sung vào điểm a khoản 1 Điều 149 của dự thảo. |
| **105** | **Điều 168. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 106 và đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**  1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.  2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao trách nhiệm cho Ban quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.  Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.  3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:  a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;  b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.  4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.  5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:  a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;  b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô, bao gồm cả nhà chung cư chỉ có mục đích để ở do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư;  c) Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quy định tại Khoản này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó ban hành.  6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:  a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;  b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. | Có ý kiến đề nghị sửa điểm c khoản 5 theo hướng quy định khống chế tỷ lệ tối đa giữa phí dịch vụ phần diện tích tầng hầm và trung tâm thương mại với diện tích các căn hộ trong tòa nhà để tạo ổn định và tình hình an ninh trật tự trong quản lý vận hành nhà chung cư. *(Công ty HUD)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, Luật giá hiện nay không có quy định về nội dung khống chế tỷ lệ tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành giữa việc quản lý vận hành của căn hộ, tầng hầm, trung tâm thương mại…Quy định của dự thảo cũng là kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành. Theo đó, sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư việc xác định chi phí quản lý vận hành, giá dịch vụ quản lý vận hành sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định (được thực hiện trên nguyên tắc thỏa thuận theo cơ chế thị trường giữa bên sử dụng dịch vụ và bên cung cấp dịch vụ quản lý vận hành dựa trên mức độ công việc quản lý vận hành, tần suất vận hành, các dịch vụ cung cấp…). Nếu nhà nước quy định và khống chế tỷ lệ giữa phí dịch vụ quản lý vận hành phần diện tích tầng hầm, trung tâm thương mại và phí dịch vụ quản lý vận hành căn hộ như ý kiến góp ý là không phù hợp với nguyên tắc thỏa thuận trong việc quản lý vận hành. Trong dự thảo cũng quy định trường hợp các bên không thỏa thuận được thì sử dụng khung giá do UBND cấp tỉnh nơi có nhà chung cư ban hành.  Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 150 dự thảo |
| **106** | **Điều 172: Bảo trì nhà chung cư**  1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.  2. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 173 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 174 của Luật này.  3. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. | - Có ý kiến kiến nghị bổ sung chế tài xử phạt trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì đúng thời hạn (*HHBĐS VN)*  - Có ý kiến kiến nghị bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể hơn các trường hợp được sử dụng kinh phí bảo trì để thực hiện thống nhất (*HHBĐS VN)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ báo cáo Chính phủ khi xây dựng Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, trong đó có chế tài để xử phạt hành vi chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư đúng thời hạn (hiện nay trong Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã có quy định này như ý kiến góp ý).  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ quy định cụ thể khi xây dựng dự thảo Nghị định hoặc quy định trong Thông tư của Bộ Xây dựng (hiện nay các trường hợp cụ thể được sử dụng kinh phí bảo trì đã được quy định tại Điều 34 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD). |
| **107** | **Điều 173. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**  1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư đã bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.  2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó. | Có ý kiến để nghị sửa khoản 2 như sau: *“…, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung* ***và diện tích chỗ đỗ xe theo quy định*** *thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính* ***theo giá bán trung bình (giá trung bình cộng của các căn hộ, phần diện tích khác đã bán của nhà chung cư) của căn hộ, phần diện tích khác của nhà chung cư đó”.*** (*Tập đoàn Vingroup, HHBĐS VN, VCCI)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, theo quy định hiện hành thì đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng đối với phần diện tích căn hộ, diện tích khác mà CDT giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích này theo giá bán căn hộ cao nhất của nhà chung cư đó. Quy định này nhằm bảo đảm có thêm nguồn kinh phí bảo trì để phục vụ cho việc bảo trì các hạng mục của nhà chung cư và để nhằm phục vụ cư dân của chính nhà chung cư đó. Bên cạnh đó, giá bán của nhà chung cư tại các thời điểm sau thường là cao hơn thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng. Nên nếu xác định thu theo 2% giá bán căn hộ cao nhất tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng như quy định của dự thảo cũng không gây thiệt thòi cho chủ đầu tư.  Việc xác định kinh phí bảo trì phải nộp đối với phần diện tích không bán, chưa bán theo giá bán trung bình của các căn hộ đã bán như ý kiến góp ý sẽ dẫn đến việc xác định rất phức tạp và khó khả thi (ai có trách nhiệm xác định giá các căn hộ đã bán, cũng như số lượng căn hộ bán, thời điểm bán…), đồng thời tiềm ẩn nhiều nguy cơ tranh chấp do nhà chung cư tại mỗi thời điểm khác nhau thì giá bán căn hộ, phần diện tích khác là khác nhau. Từ các lý do trên, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như Điều 154 dự thảo. |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung thêmkhoản 3 như sau:*Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua sau khi chủ đầu tư đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều này thì khoản kinh phí bảo trì mà bên mua, bên thuê mua phải đóng được tính bằng khoản kinh phí bảo trì thực tế mà chủ đầu tư đã đóng cho căn hộ, phần diện tích khác đó. Khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà khách hàng phải đóng cho chủ đầu tư khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà*. (*Tập đoàn Vingroup, HHBĐS VN*) | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì nội dung này đã được quy định tại khoản 1 Điều 151 dự thảo. |
| **108** | **Điều 174. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**  1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định sau đây:  a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở để người mua, thuê mua căn hộ và chủ đầu tư nộp theo quy định. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền;  b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao căn hộ thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì này.  2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được quy định như sau:  a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị có trách nhiệm mở tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì đã thu quy định tại khoản 1 Điều này;  b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì;  c) Căn cứ vào số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm a khoản này, chủ đầu tư đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập;  d) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.  3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi. | Có ý kiến đề nghị sửa điểm b khoản 2 theo hướng bổ sung *thủ tục quyết toán số liệu kinh phí bảo trì trước khi tiến hành bàn giao* chi tiết như quy định tại Khoản 6 Điều 36 Thông tư số 02/2016/TT-BXD để các bên rõ ràng thực hiện. *(Công ty HUD)* | Bộ Xây dựng tiếp thu một phần vào điểm b khoản 2 Điều 152 của dự thảo theo hướng việc quyết toán số liệu kinh phí bảo trì giữa chủ đầu tư và Ban quản trị trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí bảo trì được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng. |
| **109** | **Điều 175. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư**  1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn theo quy định thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.  2. Sau khi nhận được văn bản của Ban quản trị quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn không quá 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.  3. Trong thời hạn không quá 10 ngày sau khi có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.  Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.  4. Chính phủ quy định chi tiết việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này. | Có ý kiến đề nghị bỏ Điều 175 bởi vì tranh chấp về kinh phí bảo trì nhà chung cư là tranh chấp về tài sản nếu quy định như dự thảo (giao UBND cấp tỉnh giải quyết tranh chấp) là chưa phù hợp với nguyên tắc của pháp luật dân sự đồng thời có thể dẫn đến mối quan hệ với pháp luật khác (hành chính - tố tụng hành chính) do có thể xảy ra việc không đồng ý với quyết định của UBND cấp tỉnh thì có thể khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện quyết định hành chính. Mặt khác khi giải quyết tranh chấp về kinh phí bảo trì còn liên quan đến việc các bên phải thống nhất quyết toán được số liệu kinh phí bảo trì mà việc xác định số liệu này cũng còn chưa rõ ràng nên khó thực hiện. Đồng thời đề nghị bổ sung quy định *“nếu CDT không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ KPBT cho BQT thì giao cơ quan điều tra xác minh, xử lý theo quy định của pháp luật”. (SXD Hà Nội)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy, UBND cấp tỉnh là cơ quan quản lý nhà nước cao nhất về nhà ở, xây dựng trên địa bàn. Mặt khác, nhà chung cư là công trình xây dựng có hệ thống kỹ thuật phức tạp và là nơi tập trung đông người khi xảy ra các hạng mục bảo trì cần sử dụng kinh phí bảo trì thì phải nhanh chóng có nguồn kinh phí để bảo trì ngay. Nếu chờ Quyết định của tòa án thì thời gian sẽ kéo dài gây mất an toàn cho nhà chung cư trong quá trình sử dụng. Do vậy, việc quy định UBND cấp tỉnh cưỡng chế buộc bàn giao kinh phí bảo trì sẽ giúp nhà chung cư trong thời gian sớm nhất sẽ có nguồn kinh phí để thực hiện bảo trì. Hiện nay, trong dự thảo cũng đã quy định nội dung liên quan đến việc xác định số liệu quyết toán kinh phí bảo trì làm cơ sở để các bên bàn giao. Đối với đề nghị bổ sung thêm trách nhiệm của cơ quan công an thì đã được quy định tại khoản 3 dự thảo. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 153 dự thảo. |
| **110** | **Mục**  **Quản lý sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư** | Có ý kiến đề nghị điều chỉnh tên Mục này thành *Quản lý sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật các dự án nhà ở,* trong đó quy định rõ công tác bàn giao, tiếp nhận, quản lý cho các loại hình dự án nhà ở; bổ sung quy định về quyết toán công trình HTKT khi bàn giao cho cơ quan nhà nước. *(Cao Bằng)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy pháp luật hiện hành đã có quy định cụ thể về bàn giao hạng mục sở hữu chung của nhà chung cư nhưng chưa có quy định cụ thể liên quan đến bàn giao công trình HTKT nhà chung cư. Tại dự thảo đã bổ sung quy định về bàn giao các công trình HTKT của nhà chung cư cho đầy đủ, phù hợp với thực tế quản lý sử dụng các hạng mục của nhà chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 155 dự thảo. |
| **111** | **Điều 177. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao**  1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền hoặc các cơ quan chuyên ngành của địa phương hoặc do chủ đầu tư quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.  2. Đối với công trình thuộc diện phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao các công trình riêng biệt cho các cơ quan chuyên ngành của địa phương để quản lý theo quy định. | - Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định quản lý, sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội theo hướng chủ đầu tư quản lý hệ thống HTKT, HTXH theo thời hạn hoạt động của dự án. *(Nghệ An)*  - Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thời điểm bàn giao công trình HTKT nhà chung cư cũng như quy định về kiểm tra, giám sát thực hiện nội dung này nhằm đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực *(Bộ Tài chính*) | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại Điều 155 của dự thảo đã quy định cụ thể công trình HTKT nào CĐT phải bàn giao hoặc được giữ lại (được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án). Căn cứ vào QĐ chủ trương đầu tư thì CĐT sẽ quản lý, khai thác, bảo trì hoặc phải bàn giao cho cơ quan chức năng của địa phương quản lý, sử dụng. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 155 dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại khoản 2 Điều 155 đã có quy định cụ thể về thời điểm bàn giao (là sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng). Đồng thời tại Điều 156, 157 của dự thảo cũng đã quy định trách nhiệm giữa chủ đầu tư và cơ quan, đơn vị có thẩm quyền khi nhận bàn giao công trình HTKT này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 155 dự thảo. |
| **112** | **Điều 179. Quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao**  1. Đối với các công trình thuộc diện phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, sử dụng, khai thác theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì khi có hư hỏng theo quy định của pháp luật về xây dựng.  Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật do các cơ quan chức năng đã nhận bàn giao theo quy định.  2. Đối với các công trình không thuộc diện phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và theo quy định của pháp luật. | Có ý kiến đề nghị xem xét chỉnh sửa nội dung về kinh phi bảo trì các công trình HTKT bàn giao theo hướng: công trình HTKT bàn giao cho đơn vị kinh doanh dịch vụ thì do đơn vị bỏ kinh phí bảo trì; công trình bàn giao cho đơn vị công ích thì sử dụng kinh phí bảo trì từ ngân sách nhà nước và một phần từ kinh phí bảo trì nhà chung cư. *(Thái Nguyên)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy tại Điều 155 đã quy định cụ thể các trường hợp nếu công trình HTKT không phải bàn giao thì CĐT có trách nhiệm bảo trì, nếu phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm bảo trì; kinh phí bảo trì lấy từ ngân sách nhà nước và không thể sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư để bảo trì các hạng mục HTKT do theo quy định hiện hành thì kinh phí bảo trì nhà chung cư chỉ dùng để bảo trì các hạng mục sở hữu chung của nhà chung cư. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Diều 157 dự thảo. |
|  | **Chương X. Giao dịch về nhà ở** |  |  |
| **113** | **Ý kiến chung** | Có ý kiến đề nghị rà soát các giao dịch về nhà ở tại Chương này theo hướng chỉ quy định về các giao dịch đặc thù, còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ Luật Dân sự *(Bộ Tư pháp).* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy đây là các giao dịch đặc thù trong lĩnh vực nhà ở, đang được quy định tại Luật hiện hành và không có vướng mắc trong thực hiện thời gian qua. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **114** | **Điều 180. Giao dịch về nhà ở**  Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở. | Có ý kiến đề nghị rà soát để bảo đảm thống nhất với pháp luật đất đai vì pháp luật đất đai chưa có quy định về cấp GCN trong trường hợp nhận đổi nhà ở, nhận góp vốn nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình (*SXD Tây Ninh)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy các giao dịch đổi nhà ở, nhận góp vốn nhà ở là quyền của các chủ ở hữu đối với tài sản là nhà ở, phù hợp với Bộ luật dân sự. Do đó, cần thiết quy định tại Luật Nhà ở, riêng đối với việc cấp GCN sau khi thực hiện các giao dịch thì thực hiện theo pháp luật về đất đai. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như Điều 161 dự thảo. |
| **115** | **Điều 184. Hợp đồng về nhà ở**  Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:  1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;  2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó.  Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;  3. Thời hạn sở hữu nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế của nhà chung cư (PA1 quy định nhà chung cư sở hữu có thời hạn); thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư (áp dụng cho PA2 không quy định về thời hạn sở hữu)  4. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;  5. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;  6. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;  7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;  8. Cam kết của các bên;  9. Các thỏa thuận khác;  10. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;  11. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;  12. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký | Đề nghị bổ sung quy định trong hợp đồng mua bán nhà ở cần tách riêng giá trị đất và giá trị nhà ở để tạo điều kiện cho cơ quan quản lý đất đai theo dõi giá thị trường *(Bộ Tài nguyên và Môi trường)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy việc quy định bắt buộc tách các giá trị đất, nhà sẽ gây khó khăn cho người bán, đồng thời can thiệp vào hoạt động kinh doanh, giao dịch của chủ sở hữu. Do đó, đề nghị giữ nguyên như Điều 162 dự thảo. |
| Đề nghị bổ sung một số nội dung trong hợp đồng mua bán nhà chung cư như: việc mua, thuê chỗ đỗ xe ô tô, giá dịch vụ nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì (*Bộ Công thương*) | Tiếp thu một phần ý kiến này bổ sung vào khoản 2 Điều 162 dự thảo. |
|  |  |
| **116** | **Điều 185: Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở**  1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.  Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.  2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.  Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.  3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.  4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở. | - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa lại từ ngữ tại khoản 2 Điều 185 thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thống nhất với quy định tại Bộ Luật dân sự *(Bộ Tư pháp)*  - Một số ý kiến đề nghị rà soát chỉnh sửa để bảo đảm quy định về việc phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thống nhất giữa Luật Nhà ở với Luật Kinh doanh bất động sản *(Công ty CP Đô thị FPT Đà Nẵng, Hiệp hội BĐS Bình Dương, Sở Xây dựng Quảng Trị).*  - Có ý kiến đề nghị làm rõ thuật ngữ “văn bản thừa kế nhà ở” để tránh hiểu nhầm *(Hiệp Hội các ngân hàng VN).* | - Tiếp thu ý kiến này, chỉnh sửa tại khoản 2 Điều 164 của dự thảo.  - Tiếp thu ý kiến này, đã chỉnh sửa khoản 2 Điều 164 của dự thảo.  **-** Đây là quy định từ luật hiện hành và đã thể hiện rõ thực hiện theo pháp luật về dân sự, do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | **Điều 203. Thừa kế nhà ở (gộp các Điều 142 và Điều 143, giữ nguyên nội dung)**  1. Trường hợp thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật; trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.  2. Trường hợp thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua. | Có ý kiến đề nghị nội dung về thừa kế cần quy định theo hướng trường hợp phát sinh thừa kế về nhà ở thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế để bảo đảm phù hợp quy định hiện hành *(Viện Kiểm sát nhân dân tối cao)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo đã bổ sung Điều 4 về nguyên tắc áp dụng pháp luật, trong đó quy định trường hợp Luật này không có quy định thì thực hiện theo quy định của luật khác có liên quan. Do đó, các nội dung về thừa kế không quy định tại Luật này được thực hiện theo pháp luật dân sự. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo |
| **117** | **Điều 209. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**  1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.  Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.  2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó. | - Đề nghị quy định cụ thể việc thế chấp, giải chấp quyền sử dụng đất của dự án đầu tư xây dựng nhà ở *(Hiệp Hội ngân hàng Việt Nam)*  - Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều này theo hướng cho phép được thế chấp nhà ở HTTTL và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở để bảo đảm cho các mục đích khác như sửa chữa, cải tạo chính nhà ở đó. *(Hiệp hội bất động sản Việt Nam)* | - Tiếp thu ý kiến này, Bộ XD đã bổ sung vào dự thảo quy định việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm thế chấp quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 186 dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa vào khoản 3 Điều 186 dự thảo. |
|  | **Chương XII. Giải quyết tranh chấp về nhà ở, khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở** |  |  |
| **118** | **Điều 222. Giải quyết tranh chấp về nhà ở**  1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.  2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.  3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.  4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính | Có ý kiến đề nghị điều chỉnh khoản 4 theo hướng quy định trách nhiệm giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở đó giải quyết (thay cho nội dung đang dự thảo là UBND cấp tỉnh) cũng có ý kiến đề nghị giao Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp này ((Nghệ An, Đà Nẵng, Hà Nội) | Về ý kiến này, Bộ XD nhận thấy cần thiết quy định thẩm quyền giải quyết của chính quyền địa phương để bảo vệ quyền lợi của người dân. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **119** | **Điều 224. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở**  1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.  2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự:  a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;  b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;  c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.  3. Xử lý vi phạm về nhà ở xã hội:  a) Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó;  b) Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;  c) Việc xử lý vi phạm về phát triển, quản lý, giao dịch nhà ở xã hội thực hiện như quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (không dành đủ diện tích xây dựng nhà ở xã hội; nhà ở xã hội thiết kế, xây dựng không theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội; chủ đầu tư chậm triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất thuộc dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, không đảm bảo đủ các điều kiện theo Luật Nhà ở…).  3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Có ý kiến cho rằng theo quy định, mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán NOXH không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý NOXH; trường hợp không bàn giao thì UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi. Tuy nhiên, hiện nay, chưa có quy định về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi đối với NOXH ngoài ngân sách dẫn đến vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện (*SXD tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)*  *-* Có ý kiến đề nghị làm rõ khái niệm “đơn vị quản lý nhà ở xã hội” là cơ quan quản lý cấp tỉnh hay chủ đầy tư hay chủ thể nào. Trường hợp chủ đầu tư cho thuê, cho thuê mua, bán NOXH không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư. Trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì chủ đầu tư có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân để thu hồi *(UBND thành phố Đà Nẵng)* | - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung kiến nghị thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ). Do vậy, đề nghị giữ nguyên như trong dự thảo.  - Về ý kiến này, Bộ Xây dựng đã có quy định cụ thể tại Điều 86, 88 của dự thảo Luật. Các nội dung về xử lý vi phạm thực hiện theo pháp luật về xử phạt hành chính về xây dựng. Do vậy đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | **Chương XIII. Điều khoản thi hành** |  |  |
| **120** | **Điều 227. Xử lý chuyển tiếp đối với thời hạn sở hữu nhà chung cư**  Đối với các nhà chung cư đã đầu tư xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng thời hạn sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này; việc cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này (phương án không có thời hạn sở hữu nhà chung cư). | Đề nghị nên áp dụng đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Luật Đất đai mới có hiệu lực, không áp dụng kể từ khi thời điểm dự án đã đầu tư xây dựng vì gây xáo trộn (*Tập đoàn Hưng Thịnh, Lào Cai)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy dự thảo đã quy định rõ không áp dụng thời hạn sở hữu chung cư đối với các dự án đã đầu tư xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, do đó, bảo đảm không gây xáo trộn. |
| **121** | **Điều 231. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về phát triển nhà ở xã hội**  1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phê duyệt, lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện phê duyệt, lựa chọn lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.  2. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.  3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí thay thế diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án đó bằng diện tích đất tương đương tại các dự án khác trên phạm vi địa bàn trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản được chấp thuận.  4. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Luật này này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất cụ thể tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.  5. Đối với số tiền mà chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã nộp để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì khoản tiền này được nộp vào khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quy định tại điểm c khoản 2 Điều 128 của Luật này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về ngân sách.  6. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt.  7. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt.  8. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13.  9. Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Nhà ở 2014 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.  10. Trường hợp phần diện tích 20% cho thuê mà chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được bán sau thời hạn 5 năm theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 mà đến nay chủ đầu tư vẫn chưa bán được thì được thực hiện theo quy định của Luật này.  11. Việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, bán lại…) đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.  12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Có ý kiến kiến nghị tại khoản 7 quy định các dự án thuộc diện phải bố trí NOXH theo phê duyệt nhưng chưa thực hiện thì vẫn hưởng chính sách điều tiết NOXH mới do đây là vướng mắc chung, khi Luật đã có cơ chế tháo gỡ mới thì nên khuyến khích áp dụng thống nhất*.(Tập đoàn Hưng Thịnh)*  - Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 7 theo hướng bổ sungcụm từ *giấy tờ pháp lý có giá trị tương đương* về việc chấp thuận chủ trương, chấp thuận dầu tư, phê duyệt dự án.*(Tổng Công ty HUD)* | **-** Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Luật hiện hành yêu cầu bắt buộc CĐT dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành quỹ đất 20%, nếu không bố trí quỹ đất này thì phải thực hiện báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Dự thảo Luật lần này đã bỏ quy định về quỹ đất 20% nhưng vẫn yêu cầu địa phương trích 10% tiền sử dụng đất của các dự án NO thương mại trên địa bàn để phát triển NOXH. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.  **-** Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung kiến nghị thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, liên quan đến thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, trong khi thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hiện nay cũng thực hiện theo Luật Đầu tư, vì vậy không cần phải quy định thêm trong Luật Nhà ở để tránh chồng chéo. Do vậy, đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
| **II** | **MỘT SỐ Ý KIẾN KHÁC** |  |  |
|  | **Về nhà ở hình thành trong tương lai** | Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, cân nhắc việc thừa nhận, và quy định đối với nhà ở hình thành trong tương lai vì chưa phải là công trình nhà ở (chưa phải yếu tố vật chất nên chưa đảm bảo điều kiện để đưa vào giao dịch). (GS. TS Hoàng Văn Cường) | Giải trình: Về ý kiến này, Bộ Xây dựng nhận thấy Bộ Luật dân sự hiện hành đã có quy định về tài sản hình thành trong tương lai. Đối với nhà ở, đây là tài sản có tính chất đặc thù, quá trình hình thành và sử dụng dài. Do đó, việc dự thảo kế thừa tiếp tục quy định nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào giao dịch (có các điều kiện cụ thể nhằm bảo vệ bên mua) là phù hợp với nhu cầu thực tiễn. |
|  | **Về một số nội dung liên quan đến thế chấp dự án nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai** | Có ý kiến đề nghị rà soát để sửa đổi các quy định về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, điều kiện bán nhà ở HTTL khi nghiên cứu, xây dựng Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở nhằm bảo đảm tránh rủi ro cho các bên mua bán nhà ở cũng như bên ngân hàng cho vay (*Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).* | Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ rà soát, sửa đổi bổ sung khi xây dựng Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở sửa đổi. |
| Đề nghị nghiên cứu biện pháp bảo đảm để tránh trường hợp một tài sản nhà ở được đăng ký giao dịch bảo đảm tại 02 nơi (như tại Văn phòng đang ký đất đai hoặc tại Trung tâm giao dịch bảo đảm); bổ sung quy định chuyển tiếp đăng ký thế chấp nhà ở HTTL hoặc đăng ký thế chấp nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu (*Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)* | Bộ Xây dựng nhận thấy nội dung này liên quan đến pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật nhà ở. |
| Đề nghị bổ sung quy định cho phép thế chấp đối với nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận và đề nghị bổ sung quy định cho phép thế chấp nhà ở trên đất vì nhiều trường hợp Giấy chứng nhận chỉ ghi thông tin về đất, không ghi thông tin về nhà ở (*N*g*ân hàng Nhà nước Việt Nam, Hiệp hội Ngân hàng VN)* | Bộ Xây dựng nhận thấy, xuất phát từ nhu cầu của phía chủ sở hữu nhà ở, nếu chủ sở có nhu cầu thế chấp thì phải tuân thủ pháp luật nhà ở, pháp luật đất đai là đảm bảo điều kiện phải có Giấy chứng nhận (nếu thế chấp nhà ở thì phải có ghi nhận thông tin về nhà ở trên giấy chứng nhận). Quy định này là phù hợp, thống nhất giữa hai Luật, do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. |
|  | **Về các loại hình sản phẩm nhà ở mới (condotel, officetel, shophouse, BĐS công nghiệp…)** | Một số ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định đối với các loại hình nhà ở khác như căn hộ khách sạn (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng (resort), công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel), nhà phố thương mại (shophouse), BĐS công nghiệp… để đề xuất chính sách quản lý cho phù hợp. *(UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hiệp hội BĐS Việt Nam, Hiệp hội ngân hàng VN, Công ty Luật Vietthink,)* | Về ý kiến này, Bộ Xây dựng tiếp thu một phần bổ sung quy định trường hợp dự án hỗn hợp bao gồm có nhà ở, nhà phố thương mại hoặc căn hộ du lịch thì việc quản lý sử dụng thực hiện theo pháp luật về nhà ở; đối với trường hợp các dự án độc lập không có nhà ở thì thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản, các luật khác có liên quan. |
|  | **Về sắp xếp, bố cục của dự thảo Luật** | Một số ý kiến đề nghị nghiên cứu, xem xét, sắp xếp lại bố cục các Chương, mục cho phù hợp *(sở hữu nhà ở, giao dịch nhà ở),…*đảm bảo thuận lợi cho việc soạn thảo, thuận lợi cho việc sử dụng *(Luật sư Trương Trọng Nghĩa, Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam)* | Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên bố cục các Chương, Mục như dự thảo để bảo đảm thuận tiện trong quá trình soạn thảo cũng như thuận tiện trong việc theo dõi, áp dụng sau này. |
|  |  | Có ý kiến đề nghị khi nghiên cứu, xây dựng Luật cần rà soát, đánh giá dựa trên 04 góc độ: người dân, nhà nước, doanh nghiệp và an ninh quốc gia. *(Luật sư Trương Trọng Nghĩa)* | Bộ Xây dựng sẽ rà soát để đảm bảo các quy định của Luật hài hòa quyền và nghĩa vụ các bên. |
|  |  | Có ý kiến cho rằng hạn chế đưa thủ tục hành chính vào Luật. Nên để các thủ tục hành chính ở cấp Chính phủ. Đề nghị rà soát các quy định về thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng trong dự thảo.*(Văn phòng Chính phủ)* |  |
|  | **Về Tờ trình dự thảo Luật** | Có ý kiến đề nghị rà soát hoàn thiện Hồ sơ về Báo cáo đánh giá tác động, cân nhắc những chính sách có tác động lớn như nội dung về quy định đất ở, đất khác.*(Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp)* |  |
| Có ý kiến đề nghị bổ sung cơ sở chính trị, pháp lý các nội dung liên quan của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII vào trong Tờ trình dự án Luật.(*Công ty Luật Trường Sơn)* | Bộ Xây dựng tiếp thu đểbổ sung vào dự thảo Tờ trình |
|  |  | Ngoài ra, còn một số ý kiến đề nghị chỉnh sửa câu từ trong dự thảo | Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh sửa tại dự thảo. |

1. ***Địa phương:*** **c*ó 43/58 địa phương chọn PA1:*** Hà Nội, Bắc Kạn; Bắc Ninh; Bến Tre; Cà Mau, Cao Bằng, Đắc Lắk, Hà Nam, Lai Châu, Lạng Sơn, Lào Cai, Long An, Nam Định, Nghệ An, Tây Ninh, Phú Thọ, Quảng Ngãi, Quảng Trị, Sơn La, Thái Nguyên, Thanh Hóa, Tiền Giang, Tuyên Quang, Vĩnh Phúc, Yên Bái, Đồng Tháp, Hải Phòng, Vĩnh Long, Cần Thơ, Ninh Bình, Cà Mau, Đắc Nông, Khánh Hòa, Quảng Ninh, Điện Biên, Bình Dương, Hà Tĩnh, Thừa Thiên Huế, Quảng Bình, Sóc Trăng, Hải Dương, Đồng Nai, Lâm Đồng; ***có 11/58 địa phương chọn PA2:*** SXD Bình Định, Gia Lai, Kon Tum, Phú Yên, Thái Bình, Bình Phước, Quảng Nam, SXD TP.HCM, Hậu Giang, Bình Thuận, An Giang; c**ó *04/58 địa phương đề nghị cân nhắc thêm***: Bà Rịa Vũng Tàu, Bắc Giang, Trà Vinh, Đà Nẵng

   ***Bộ ngành:*** ***Có 13/21 Bộ ngành chọn PA1*** (Bộ Văn hóa Thể thao du lịch; Ủy ban dân tộc, Bộ Quốc phòng, Bộ Khoa học CN; Bộ Giáo dục Đào tạo, Bọ Ngoại giao, Bộ Nông nghiệp, Bộ Nội vụ, Bộ Lao Động, Tổng liên đoàn lao động, Ngân hàng Chính sách, Ngân hàng Việt Nam, Bộ Giao thông Vận tải); ***03/21 Bộ ngành chọn PA2*** (Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Công thương) và ***05/21 Bộ ngành đề nghị cân nhắc thêm*** (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Mặt trận tổ quốc VN, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao)

   ***Hiệp hội, doanh nghiệp, chuyên gia***: có ***03/11 đơn vị chọn PA1*** (Hiệp hội các nhà thầu Việt Nam, Công ty Ecopark, Công ty Hon da); ***có 07/10 đơn vị chọn theo PA 2*** (Hiệp hội bất động sản VN, Hiệp hội bất động sản TPHCM, Tập đoàn Hưng Thịnh, Tập đoàn Vingroup; Phòng Thương mại và CN Việt Nam, Tổng Công ty Đầu tư PT nhà và đô thị (HUD), chuyên gia); có ***01/10 đơn vị đề nghị cân nhắc*** (Hiệp hội Ngân hàng) [↑](#footnote-ref-1)
2. Bắc Cạn, Bắc Ninh, Bình Định, Cao Bằng, KonTum, Lai Châu, Lâm Đồng, Lào Cai, Long An, Nam Định, Nghệ An, Phú Thọ, Phú Yên, Quảng Bình, Quảng Ninh, Thái Bình, Thái Nguyên, Tuyên Quang, Bình Phước, Tây Ninh, Vĩnh Long [↑](#footnote-ref-2)
3. Bắc Giang, Bến Tre, Cà Mau, Gia Lai, Hậu Giang, Ninh Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Trị, Thanh Hóa, Đồng Tháp, Hải Phòng); Bộ VHTTDL [↑](#footnote-ref-3)
4. Lạng Sơn, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Ninh Thuận, Bắc Ninh, Cao Bằng, Đắk Lắk, Gia Lai, Kom Tum, Lâm Đồng, Long An, Nghệ An, Quảng Trị, Sơn La, Thái Bình, Thanh Hóa, Tuyên Quang, Yên Bái, Tây Ninh, Quảng Bình, Hà Nội, Lào Cai, Long An, Bình Dương, Bình Thuận, Sóc Trăng, An Giang, Bộ Nội vụ, Ủy ban Dân tộc, Đà Nẵng, Bộ Công an, TS.KTS Đào Ngọc Nghiêm [↑](#footnote-ref-4)
5. SXD Thành phố Hà Nội, Hậu Giang, Bến Tre, Lai Châu, Nam Định, Phú Yên, Quảng Ngãi, Đồng Tháp, Bắc Giang, Vĩnh Long, Điện Biên, Ninh Bình, Bộ Giao thông Vận tải [↑](#footnote-ref-5)
6. Lạng Sơn, Bắc Kạn, Hậu Giang, Bắc Giang, Bình Định, Cao Bằng, Nam Định, Quảng Ngãi, Hải Phòng, An Giang, Ninh Bình [↑](#footnote-ref-6)
7. Quảng Ninh, Thái Nguyên, Bến Tre, Đắk Lắk, Gia Lai, Kom Tum, Lai Châu, Lào Cai, Phú Yên, Sơn La, Thái Bình, Tuyên Quang, Vĩnh Phúc, Vĩnh Long, Hồ Chí Minh, Đồng Tháp, Đà Nẵng, Ninh Thuận, Quảng Bình, Bình Phước, Hà Nam, Bắc Ninh, Điện Biên, Sóc Trăng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Đà Nẵng [↑](#footnote-ref-7)
8. Bắc Kạn, Thái Nguyên, Ninh Thuận, Cà Mau, Đắk Lắk, Gia Lai, Lai Châu, Lào Cai, Phú Thọ, Quảng Ngãi, Quảng Trị, Thái Nguyên, Tuyên Quang, Vĩnh Long, Bình Phước, Tây Ninh, Nghệ An, Quảng Bình, Bình Định, Thừa Thiên Huế, An Giang, Bộ Công Thương, Bộ Công an [↑](#footnote-ref-8)
9. Quảng Ninh, HHBĐS Cần Thơ, HHBĐS Bình Dương, Cần Thơ, Bình Định, Lạng Sơn, Bắc Giang, Bắc Ninh, Bến Tre, Cao Bằng, Hà Nam, Kom Tum, Nam Định, Sơn La, Thái Bình, Thanh Hóa, Hải Phòng, Hậu Giang, Đồng Tháp, Điện Biên,, Sóc Trăng, Ủy ban Dân tộc, Ninh Bình, Đà Nẵng, TS.KTS Đào Ngọc Nghiêm [↑](#footnote-ref-9)
10. Bắc Kạn, Ninh Thuận, Bắc Giang, Bến Tre, Đắk Lắk, Gia Lai, Lai Châu, Nam Định, Nghệ An, Sơn La, Thái Bình, Yên Bái, Vĩnh Long, Bình Phước, Hải Phòng, Tây Ninh, Tuyên Quang, Sóc Trăng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ninh Bình, Bộ Công an [↑](#footnote-ref-10)
11. Quảng Ninh, Lạng Sơn, Hậu Giang, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bình Định, Cao Bằng, Kom Tum, Lào Cai, Phú Thọ, Phú Yên, Quảng Ngãi, Quảng Trị, Đồng Tháp, Quảng Ninh, Đồng Nai, Thừa Thiên Huế, Ủy ban Dân tộc, Đà Nẵng [↑](#footnote-ref-11)