

Hà Nội, ngày      tháng      năm 2021

Dự thảo

## TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

Kính gửi: Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị

Thực hiện chương trình xây dựng pháp luật năm 2021 của Bộ Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản xin báo cáo Bộ trưởng về việc nghiên cứu, xây dựng dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, cụ thể như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH THÔNG TƯ

1. Ngày 20/10/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Tiếp đó, ngày 30/6/2016, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn một số vấn đề như xây dựng Chương trình phát triển nhà ở, trình tự thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, trình tự, thủ tục xác định nhu cầu và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ, các nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (xác định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước), việc quản lý theo dõi tình hình sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Sau hơn 05 năm thực hiện, các quy định cụ thể của Thông tư số 19/2016/TT-BXD đã góp phần giúp các địa phương thực hiện triển khai công tác quản lý nhà nước về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân tham gia lĩnh vực nhà ở, góp phần thúc đẩy phát triển và quản lý nhà ở trên mọi mặt.

Tuy nhiên, ngày 26/3/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, trong đó Chính phủ đã sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan để bảo đảm phù hợp với quy định của một số đạo luật mới được Quốc hội thông qua như: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư 2020, Luật PPP. Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các nội dung của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì việc nghiên cứu, xây dựng dự thảo và trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD là hết sức cần thiết.

2. Thực hiện nhiệm vụ về rà soát văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở, ngày 02/11/2020, Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp có văn bản số 57/KL-KtrVB đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, chỉnh sửa quy định tại điểm e khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư để tránh hiểu lầm trong thực hiện công tác quản lý sử dụng nhà chung cư. Do đó, việc lồng ghép sửa đổi nội dung tại điểm e khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD vào dự thảo Thông tư này theo ý kiến góp ý của Cục Kiểm tra văn bản để hoàn thiện văn bản pháp luật là cần thiết.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO**

### **1. Mục đích**

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/NĐ-CP nhằm thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, tạo cơ sở cho địa phương thực hiện; đồng thời rà soát, bãi bỏ một số điều khoản liên quan đến thủ tục đầu tư xây dựng để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

### **2. Quan điểm chỉ đạo**

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/NĐ-CP phải phù hợp với các nội dung quy định trong Nghị định số 30/2021/NĐ-CP về sửa

đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với các quy định của pháp luật hiện hành (như Luật Đầu tư 2020, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)).

### **III. QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO THÔNG TƯ**

Thực hiện nhiệm vụ được Lãnh đạo Bộ giao, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 02/2016/TT-BXD về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã gửi lấy ý kiến góp của một số cơ quan, đơn vị trong Bộ và một số cơ quan liên quan như Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Phòng công nghiệp và thương mại Việt Nam, Bộ Tư pháp. Cục cũng đã đăng tải dự thảo Thông tư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến góp ý vào dự thảo theo quy định.

Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức và cá nhân, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã hoàn thiện lại dự thảo. Ngày ..... Cục cũng đã có văn bản đề nghị Vụ Pháp chế thẩm định dự thảo Thông tư. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Vụ Pháp chế, Cục đã hoàn thiện lại dự thảo Thông tư.

### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO THÔNG TƯ**

#### **1. Về bố cục dự thảo Thông tư sửa đổi**

Dự thảo Thông tư gồm 03 điều, cụ thể là:

- Điều 1: Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số Điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD;

- Điều 2: Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD (đây là nhiệm vụ lồng ghép nhằm hoàn thiện văn bản pháp luật theo ý kiến góp ý của Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp).

- Điều 3: Quy định về điều khoản thi hành

#### **2. Về nội dung cơ bản của dự thảo Thông tư sửa đổi**

##### **a) Về quy định tại Điều 1 của dự thảo Thông tư:**

Điều này gồm 04 khoản, quy định về các nội dung sau:

*(1) Về hướng dẫn kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả điều chỉnh chương trình, kế hoạch)*

Tại Nghị định 30/2021/NĐ-CP có quy định giao Bộ Xây dựng hướng dẫn kinh phí điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Về nội dung này thì Thông tư 19 cũng đã quy định hướng dẫn về kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở, kể cả điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở. Riêng đối với nội dung hướng dẫn về kinh phí thực hiện điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở thì dự thảo đã quy định bổ sung cụm từ “điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở” tại khoản 5 Điều 3 của Thông tư 19 để bảo đảm tính đầy đủ và tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện.

*(2) Về tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở*

Quá trình theo dõi thực hiện việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương cho thấy, theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, kể cả việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch. Tuy nhiên, trên thực tế, tại nhiều địa phương đã xuất hiện tình trạng điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở chưa bảo đảm tính chặt chẽ (như chỉ đưa tên dự án vào chương trình để hợp thức hóa mà không thể hiện đầy đủ các thông tin liên quan đến dự án như quy mô: hình thức đầu tư, vị trí dự án, số lượng, loại nhà ở...), dẫn đến việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở tại địa phương không đúng nội dung ban đầu. Do đó, tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, Chính phủ đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch nhà ở; đồng thời giao cho Bộ Xây dựng quy định cụ thể tiêu chí xác định nhu cầu về nhà ở làm cơ sở để địa phương thực hiện việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (kể cả chương trình, kế hoạch điều chỉnh), tránh việc tự ý xác định nhu cầu nhà ở không phù hợp với tình hình thực tế.

Căn cứ nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và quy định tại Điều 175 của Luật Nhà ở về trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc ban hành, quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật một số nội dung liên quan đến nhà ở, dự thảo Thông tư đã quy định cụ thể tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở để địa phương dựa trên các tiêu chí này khi xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Theo đó, tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Thông tư đã quy định rõ các tiêu chí để xác định nhu cầu về nhà ở của địa phương như: căn cứ các tiêu chí về dân số, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn, thực trạng diện tích các loại nhà ở, số lượng đối tượng thuộc diện hỗ trợ về nhà ở, các cơ chế chính sách về nhà ở tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch....

Việc quy định cụ thể các tiêu chí này làm cơ sở để địa phương có căn cứ khi xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cũng như khi thực hiện điều chỉnh chương trình, kế hoạch cho phù hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương, góp phần khắc phục, hạn chế tình trạng địa phương tự ý điều chỉnh Chương trình, kế hoạch như trong thời gian qua.

*(3) Về sửa đổi bổ sung Khoản 1 Điều 11*

Tại Điều 11 của Thông tư 19 có quy định hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được dẫn chiếu theo các giấy tờ quy định tại Điều 7 của Thông tư này. Tuy nhiên, Điều 7 Thông tư 19 liên quan đến chấp thuận chủ trương nên phải bãi bỏ, do đó cần thiết phải sửa đổi khoản 1 Điều 11 theo hướng không dẫn chiếu mà quy định cụ thể các giấy tờ. Vì vậy, dự thảo đã chỉnh sửa lại khoản 1 Điều 11 cho phù hợp.

*(4) Về bãi bỏ một số nội dung liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư*

Tại khoản 3 của Điều 1 dự thảo Thông tư quy định bãi bỏ một số Điều, khoản và các phụ lục liên quan đến hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cho phù hợp, thống nhất với Nghị định 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và pháp luật về đầu tư (cụ thể là bãi bỏ Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8; phụ lục số 02 đến 06 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

*b) Về quy định tại Điều 2 của dự thảo Thông tư*

Ngày 02/11/2020, Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp có văn bản số 57/KL-KtrVB đề nghị rà soát, chỉnh sửa quy định tại điểm e khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD nhằm tránh việc hiểu nhầm trong quá trình thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư. Theo ý kiến của Cục Kiểm tra văn bản thì tại khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD có quy định về chỗ để xe ô tô, trong đó điểm đ và điểm e khoản này quy định:

*“đ) Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích này thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư...”*

*“e) Chỗ để xe ô tô quy định tại khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện việc quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải do đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác để quản lý chỗ để xe này”*

Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật cho rằng quy định tại điểm e nêu trên (quy định đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý chỗ để xe ô tô của chủ sở hữu nhà chung cư) là không bảo đảm quyền của chủ sở hữu, không phù hợp với nguyên tắc về bảo vệ quyền sở hữu tài sản tại Bộ Luật dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, chỉnh sửa nội dung này.

Trên cơ sở ý kiến của Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, ngày 19/01/2021, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 181/BXD-QLN gửi Cục kiểm tra văn bản, trong đó đã nêu rõ quy định “đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý” đối với chỗ để xe ô tô tại điểm e khoản 4 Điều 8 là nhằm mục đích quản lý các hoạt động liên quan đến quản lý vận hành chỗ để xe (như hướng dẫn việc ra vào, dừng đỗ xe, các quy định về phòng cháy chữa cháy đối với chỗ để xe...), không phải là quản lý về mặt sở hữu. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng cũng thống nhất để tránh hiểu lầm thì sẽ chỉnh sửa cụm từ “thực hiện quản lý” trong Thông tư sửa đổi bổ sung Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Căn cứ nội dung nêu trên, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã bổ sung một Điều vào dự thảo Thông tư để sửa đổi điểm e khoản 4 Điều 8 của Thông tư 02/2016/TT-BXD theo hướng: chỉnh sửa cụm từ “*thực hiện quản lý*” bằng cụm từ “*thực hiện quản lý vận hành*” để tách bạch giữa công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành với việc quản lý chỗ để xe với tư cách là quyền quản lý về mặt sở hữu của chủ sở hữu nhà chung cư. Nội dung sửa đổi lại như sau:

*“e) Chỗ để xe ô tô quy định tại khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác quản lý chỗ để xe này”.*

## **V. VỀ ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, LÒNG GHÉP GIỚI VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN**

### **1. Về thủ tục hành chính và lòng ghép giới**

Căn cứ nội dung dự thảo cho thấy, dự thảo Thông tư không có quy định về thủ tục hành chính mới mà chỉ quy định bãi bỏ các thủ tục liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (bãi bỏ 03 thủ tục) nhằm bảo đảm phù hợp thống nhất với Nghị định số 30/2021/NĐ-CP. Như vậy, sau khi Thông tư này được ban hành, thủ tục hành chính liên quan đến chấp thuận chủ

trương đầu tư được bãi bỏ, giảm bớt thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp thực hiện thống nhất theo pháp luật về đầu tư. Đồng thời, dự thảo cũng không có quy định liên quan đến lồng ghép giới, do đó, không cần thiết phải đánh giá các nội dung này trong hồ sơ trình dự thảo Thông tư.

## **2. Về nguồn lực thực hiện**

Như đã nêu trên, dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD nhằm mục tiêu:

- Quy định cụ thể về tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở khi xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;

- Bãi bỏ một số điều, khoản để phù hợp, thống nhất với quy định của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP mới được ban hành (bãi bỏ các quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư).

- Lồng ghép nhiệm vụ rà soát văn bản quy phạm pháp luật.

Căn cứ vào các nội dung nêu trên thì dự thảo Thông tư không có quy định nào làm phát sinh nguồn lực và vẫn bảo đảm cho cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân tiếp tục thực hiện thông suốt trong lĩnh vực nhà ở theo quy định.

Trên đây là các nội dung cơ bản của dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD và Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản kính trình Bộ trưởng xem xét, ký ban hành.

*(Kèm theo Tờ trình là dự thảo Thông tư đã được hoàn thiện theo ý kiến thẩm định của Vụ Pháp chế).*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: QLN (2b).

**CỤC TRƯỞNG**

**Bùi Xuân Dũng**