|  |  |
| --- | --- |
| **­­BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà Nội, ngày 21 tháng 4 năm 2023* |

**TỔNG QUAN**

**VỀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

***Kính thưa:***

 - Đồng chí …;

 - Đại diện các Hiệp hội, doanh nghiệp bất động sản, các chuyên gia, nhà khoa học.

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng Luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh chương trình xây dựng Luật, pháp lệnh năm 2022 và thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tiến hành tổng kết thi hành Luật Nhà ở 2014 để làm cơ sở xây dựng dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày 30/01/2023, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 11/TTr-BXD trình Chính phủ về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Tiếp đó, ngày 10/3/2023, thừa ủy quyền Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ký Tờ trình số 68/TTr-CP trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Trên cơ sở Tờ trình của Chính phủ, ngày 16/3/2023 Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đã có báo cáo thẩm tra sơ bộ số 1546/BC-UBPL15 về dự án Luật này. Tiếp đó, ngày 17/3/2023 Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã họp cho ý kiến và ngày 21/3/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Thông báo kết luận số 2101/TB-TTKQH về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo.

Ngày 14/4/2023, thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ký Tờ trình số 119/TTr-CP thay mặt Chính phủ trình Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Bộ Xây dựng xin báo cáo các nội dung cơ bản của dự thảo như sau:

**I. BỐ CỤC DỰ THẢO:**

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) gồm 13 Chương với 196 Điều. So với Luật Nhà ở năm 2014 thì dự thảo Luật (sửa đổi) đã tăng hơn 13 Điều [[1]](#footnote-1); trong đó bãi bỏ 7 Điều trong Luật hiện hành (Điều 98, Điều 124, Điều 130, Điều 142, Điều 143, Điều 157, Điều 172), giữ nguyên 47 Điều; sửa đổi, bổ sung 104 Điều; bổ sung mới 34 Điều; Luật hóa từ Nghị định 11 Điều.

**II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LẤY Ý KIẾN CỦA DOANH NGHIỆP**

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

Luật Nhà ở 2014 có quy định cho phép cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư) tại các khu vực được phép sở hữu nhà ở và người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai 2013 và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì cá nhân nước ngoài không thuộc đối tượng được sử dụng đất tại Việt Nam. Nghị quyết số 18-NQ/TW cũng không đề cập đến việc sử dụng đất của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

Hiện nay, Bộ Xây dựng đề nghị Chính phủ cho phép giữ nguyên như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về việc cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư).

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

Hiện nay, dự thảo luật trên tinh thần kế thừa quy định của Luật số 03/2022/QH15 đã chỉnh lý lại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cụ thể như sau: *(1) có quyền sử dụng đất ở hoặc có quyền sử dụng đất ở và đất khác và (2) bổ sung trường hợp có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định của pháp luật đất đai*.

***3. Về chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư***

Dự thảo Luật Nhà ở hiện nay đã bỏ quy định sở hữu nhà chung cư sau khi tiếp thu ý kiến của Ủy ban thường vụ Quốc hội, theo đó dự thảo bổ sung, làm rõ các nội dung về thời hạn sử dụng (tại Điều 60), các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (tại Điều 61), làm rõ trách nhiệm của các chủ thể có liên quan khi phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (từ Điều 62 đến Điều 72) để có cơ sở xử lý, giải quyết tháo gỡ các trường hợp đang gặp khó khăn, vướng mắc trên thực tế hiện nay.

***4. Về chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang***

1. *Về đất để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 80 dự thảo)*

 Dự thảo Luật bỏ quy định bắt buộc phải dành quỹ đất 20% tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Vì vậy, cần có quy định cụ thể, rõ ràng để các chủ thể tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị triển khai thực hiện (Quy định bổ sung nội dung nội dung *“Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không phải dành diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội”*).

Bên cạnh đó, để tăng nguồn cung nhà ở xã hội, quy định bổ sung thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trong việc sử dụng nguồn tiền này để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua, dự án nhà lưu trú công nhân để cho thuê trên phạm vi địa bàn.

*(2) Về chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (Điều 81 dự thảo)*

Để tăng nguồn cung nhà ở xã hội tại các địa phương, tại Điều 81 bổ sung quy định *“Trường hợp UBND cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua thì UBND cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh”*.

*(3) Về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (Điều 82 dự thảo)*

Nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ tại dự thảo Luật đất đai (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã sửa đổi quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được giao đất không thu tiền bằng hình thức miễn tiền sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn.

*(4) Về giá thuê nhà ở xã hội, giá thuê nhà ở lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 84, Điều 96, Điều 106 dự thảo)*

Nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho thuê là tài sản của chủ đầu tư, khi chủ đầu tư cho thuê quỹ nhà này vẫn thuộc tài sản của mình. Do đó, trường hợp chủ đầu tư xác định giá cho thuê cao, người dân sẽ không đủ khả năng chi trả với giá thuê cao này gây thiệt hại cho chủ đầu tư. Bên cạnh đó, nhằm cải cách thủ tục hành chính, sửa đổi giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang theo hướng được tự thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người thuê.

*(5) Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 85 dự thảo)*

 Quy định “*thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm”* là hạn chế quyền lựa chọn của người thuê nhà ở xã hội và không phù hợp với thực tế một số đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội có nhu cầu sử dụng nhà cho thuê trong thời gian ngắn hơn. Do vậy, cần bỏ nội dung quy định này để đảm bảo quyền lợi của người thuê nhà ở xã hội và đảm bảo quyền tự do kinh doanh của doanh nghiệp và người dân.

 Trên đây là một số nội dung chính của dự án Luật Nhà ở và một số nội dung cụ thể về giải trình, tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), thay mặt Chính phủ, Bộ Xây dựng xin được báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định./.

  **BỘ XÂY DỰNG**

1. Luật Nhà ở năm 2014 có 13 chương, 183 Điều [↑](#footnote-ref-1)