**HỘI THẢO DOANH NGHIỆP GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**VÀ DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

**GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)**

**VÀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

*Nguyễn Văn Đỉnh*

*Chuyên gia độc lập trong lĩnh vực đất đai, xây dựng, bất động sản*

**A. VỀ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

**1. Nội dung dự thảo**

Giống như Luật Nhà ở năm 2014, Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi (“Dự thảo”) tiếp tục quy định về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, tập trung tại Chương III (Điều 25 - 31) với định hướng trở thành công cụ quản lý, điều tiết then chốt của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở.

Theo Điều 6 Dự thảo, yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở phải: *“****Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia****, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất,* ***chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*** *trong từng giai đoạn của địa phương”*. Điều 5 Dự thảo quy định về hành vi bị nghiêm cấm: *“Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo đúng quy hoạch xây dựng,* ***chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*** *đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

**2. Nhận xét và kiến nghị**

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở mang bản chất là một công cụ quy hoạch nhưng nằm bên ngoài hệ thống quy hoạch, không có mối liên hệ gắn bó với các loại quy hoạch khác (Một loại quy hoạch “vô hình”), dẫn đến Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở khó phản ánh đầy đủ, kịp thời nhu cầu thực tế để làm tròn vai trò công cụ điều tiết thị trường nhà ở.

Theo Luật Đầu tư năm 2020, khi thẩm định chủ trương đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị phải đánh giá về sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương. Điều 37 Dự thảo nêu yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở: *“Được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt,* ***phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*** *do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*. Quy định này thực tế đã dẫn đến hàng loạt dự án phát triển nhà ở tại một số địa phương thời gian qua bị “tắc nghẽn” bởi không có trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở vì nhiều lý do khác nhau.

Dự thảo quy định: *Căn cứ Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt với kỳ chiến lược là 10 năm* (Điều 25 - Điều 27).

Trên cơ sở *Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; hiện trạng phát triển nhà ở; nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng...*, UBND cấp tỉnh xây dựng Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh cho kỳ 10 năm, gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, trình HĐND cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt. Và trên cơ sở *Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ trước, hiện trạng và nhu cầu nhà ở*, UBND cấp tỉnh lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho kỳ 5 năm (Điều 28 - Điều 31).

Nội dung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở gồm: Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm; định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình; khu vực dự kiến phát triển nhà ở; danh mục vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở; diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, dự kiến vốn đầu tư... Một cách tổng quát, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xác định số lượng, loại hình nhà ở, diện tích đất, diện tích sàn nhà ở... trong từng giai đoạn (5 năm, 10 năm).

Quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được duy trì từ Luật Nhà ở năm 2005 và trước đó là Pháp lệnh về nhà ở năm 1991. Thông qua Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, cơ quan nhà nước trực tiếp ấn định số lượng, loại hình nhà ở, diện tích đất, diện tích sàn nhà ở...

Đây được kỳ vọng là một công cụ quản lý để các địa phương định hướng mục tiêu phát triển từng loại nhà ở cho từng đối tượng, đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân, hạn chế việc phát triển nhà ở tràn lan gây ra hiện tượng “dự án ma”, nhà bỏ hoang... do không có nhu cầu.

Theo Tờ trình đề nghị xây dựng luật, cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giúp cơ quan nhà nước đưa ra các định hướng, hoạch định các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở phù hợp, đảm bảo cân đối cung - cầu; giúp doanh nghiệp đầu tư nhà ở xác định đúng phân khúc nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế để lựa chọn hình thức, quy mô đầu tư, đảm bảo cân đối cung - cầu...

Như vậy, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã trở thành một công cụ điều tiết của Nhà nước trong phát triển nhà ở. Vậy đó có phải một công cụ quy hoạch theo Luật Quy hoạch không?

Xuất phát từ việc Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan nhà nước ban hành, trực tiếp ấn định số lượng, loại hình nhà ở, diện tích đất, diện tích sàn nhà ở..., tôi cho rằng ***về bản chất đây chính là một công cụ quy hoạch*** bởi đã thể hiện rõ sự sắp xếp, phân bố, điều tiết của Nhà nước. Cụ thể, đây là một loại “quy hoạch ngành” theo pháp luật chuyên ngành (Luật Nhà ở).

Như vậy, trong xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), cần phải nhìn nhận rằng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là một loại quy hoạch. Bởi nếu thừa nhận Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thuộc hệ thống quy hoạch, thì việc lập, phê duyệt không chỉ thực hiện theo Luật Nhà ở mà còn được điều chỉnh bởi Luật Quy hoạch, giúp công cụ điều tiết này có sự quản lý chặt chẽ về trình tự, thủ tục, phương pháp lập, đảm bảo hiệu quả, khả thi khi thực hiện.

Cụ thể, Luật Quy hoạch quy định rất chặt chẽ trình tự, thủ tục: lập quy hoạch (gồm 2 bước: lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch); thẩm định quy hoạch; quyết định/phê duyệt quy hoạch; công bố quy hoạch; thực hiện quy hoạch. Luật này cũng quy định rõ việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch (Điều 19).

Sau Luật Quy hoạch năm 2017, Quốc hội đã ban hành các luật để sửa đổi tổng cộng 56 luật có liên quan đến quy hoạch, kéo theo hàng loạt quy hoạch ngành bị bãi bỏ, từ quy hoạch giao thông vận tải đường bộ, cảng biển cho đến báo chí...

Nhưng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở không bị sửa đổi, bãi bỏ (có lẽ bởi trong tên gọi không có từ “quy hoạch”). Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở vẫn tồn tại và nằm ngoài hệ thống quy hoạch nên không có đầy đủ các quy định về trình tự, thủ tục lập để đảm bảo tính hiệu quả, khả thi.

Có thể nhận thấy những hạn chế của công cụ quản lý này như sau:

***Thứ nhất,*** quy trình lập Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở không có bước lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan (công việc bắt buộc phải làm khi lập quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng hay quy hoạch sử dụng đất).

Nhân dân là người thụ hưởng trực tiếp sản phẩm nhà ở nhưng không được lấy ý kiến về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở? Các chủ đầu tư dự án bất động sản cũng không được hỏi ý kiến dù họ là chủ thể trực tiếp đầu tư, cung ứng nhà ở? Nguyên nhân bởi Luật Nhà ở không quy định việc lấy ý kiến về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Với những thiếu sót nêu trên, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở mặc dù định hướng là một công cụ điều tiết quan trọng (tránh xây nhà ở tự phát) nhưng đã thiếu đi cơ chế phản biện. Điều gì xảy ra nếu đơn vị tư vấn lập không đủ năng lực? Nếu Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở không bám sát nhu cầu nhà ở thực tế hoặc thiếu tính dự báo, thiếu tầm nhìn, gây vướng mắc, cản trở quá trình triển khai?

***Thứ hai,*** nếu như các quy hoạch khác sau khi được phê duyệt phải công khai theo trình tự luật định, gồm niêm yết công khai tại trụ sở cơ quan, UBND các cấp... thì Luật Nhà ở chỉ quy định về đăng tải lên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh. Nhiều trường hợp doanh nghiệp không được tiếp cận thông tin, dẫn đến khi trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án mới “ngã ngửa” vì dự án không có trong Chương trình, kế hoạch (Luật Đầu tư quy định thẩm định dự án nhà ở, khu đô thị bắt buộc phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, nếu không sẽ không được chấp thuận chủ trương đầu tư).

***Ý kiến đề xuất:*** *Bỏ toàn bộ quy định về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.*

Luật Quy hoạch quy định nội dung quy hoạch tỉnh thể hiện định hướng phát triển, sắp xếp không gian và phân bổ nguồn lực cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phương hướng phát triển ngành quan trọng, tổ chức hoạt động kinh tế - xã hội, phương án quy hoạch hệ thống đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu du lịch...

Quy hoạch tỉnh có sự gắn kết với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy hoạch ngành quốc gia và được xác định trên cùng thời kỳ quy hoạch (đều là 10 năm, hiện nay là thời kỳ 2021-2030). Các quy hoạch này có mối liên hệ tương hỗ, logic với nhau bởi phương thức lập, thẩm định, phê duyệt đều thực hiện thống nhất theo Luật Quy hoạch.

Trong khi đó, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở dù mang bản chất là công cụ quy hoạch nhưng không nằm trong hệ thống quy hoạch. Sự “xung đột” sẽ xuất hiện trong ***trường hợp Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh được lập cho giai đoạn khác với thời kỳ của quy hoạch tỉnh***.

Trường hợp này, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở không được lập trên nền tảng các định hướng lớn về phát triển kinh tế - xã hội của quy hoạch tỉnh thì căn cứ vào đâu để dự báo nhu cầu nhà ở cần đầu tư? Chỉ tiêu nhu cầu nhà ở của Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong trường hợp này liệu có phù hợp với thực tiễn?

Chẳng hạn, nếu năm 2022, UBND tỉnh X phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2022-2032 nhưng đến năm 2023 quy hoạch tỉnh X thời kỳ 2021-2030 mới được phê duyệt, trong đó xác định thêm nhiều khu công nghiệp, khu đô thị mới (sẽ kéo theo gia tăng dân số cơ học và nhu cầu nhà ở tăng cao). Trường hợp này có phải điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở? Chương trình phát triển nhà ở trường hợp này có theo kịp sự phát triển và phản ánh được nhu cầu nhà ở trong thực tế?

Giống như Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tiếp tục không quy định việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cũng như việc công khai sau khi Chương trình, kế hoạch được phê duyệt.

Ngược lại, dự thảo lại quy định trình tự xây Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở hết sức rườm rà: UBND cấp tỉnh tổ chức lập Chương trình phát triển nhà ở; gửi lấy ý kiến Bộ Xây dựng; trình HĐND cùng cấp thông qua rồi mới được phê duyệt. Chuỗi thủ tục này thường tối thiểu 01 năm (do phải phù hợp lịch họp của HĐND cấp tỉnh, định kỳ 6 tháng/lần).

Dự thảo quy định căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Tôi cho rằng điều này sẽ dẫn đến chồng chéo, bởi khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (ví dụ phê duyệt quy hoạch một khu đô thị) thì cơ quan nhà nước đã xác định khu đô thị ấy sẽ được xây dựng, đồng nghĩa với chấp thuận quy mô nhà ở trong khu đô thị. Liệu có cần thiết phải lập thêm chương trình, kế hoạch để chấp thuận thêm một lần nữa?

***Nếu UBND cấp tỉnh đã phê duyệt một đồ án quy hoạch khu đô thị nhưng sau đó không đồng ý đưa chỉ tiêu sản phẩm nhà ở của đồ án vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đồng nghĩa dự án không thể triển khai thì có phải UBND cấp tỉnh đã trực tiếp tạo ra “quy hoạch treo”? Ngược lại, nếu UBND cấp tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch khu đô thị (bước 1) và đưa chỉ tiêu sản phẩm nhà ở của đồ án vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bước 2) thì có phải bước 2 là trùng lặp, thừa thãi?***

Hơn nữa, dự thảo cũng quy định phải điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở khi thay đổi nhu cầu phát triển nhà ở do điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị... Giả định trên địa bàn một tỉnh có 100 đồ án quy hoạch khu đô thị, chỉ cần một trong các khu đô thị được điều chỉnh quy hoạch thì phải điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cho toàn tỉnh?

Một cách tổng quát, tôi cho rằng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là một loại quy hoạch ngành nhưng nằm ngoài hệ thống quy hoạch, dẫn đến thiếu quy định về trình tự, thủ tục lập, về lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan hay phương thức công khai để người dân, doanh nghiệp tiếp cận.

Mặt khác Điều 59 Luật Quy hoạch năm 2017 đã yêu cầu phải bãi bỏ cácquy hoạch về đầu tư phát triển hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm cụ thể, ***ấn định khối lượng, số lượng hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm*** được sản xuất, tiêu thụ. ***Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở về bản chất là loại quy hoạch ấn định số lượng, diện tích nhà ở*** được xây dựng nên cần phải bãi bỏ. Việc ấn định, giới hạn số lượng nhà ở được xây dựng là đi ngược lại quy luật cung - cầu và các quy luật khách quan của thị trường.

Điều 13 Luật Quy hoạch quy định hành vi bị nghiêm cấm: *“Lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch về đầu tư phát triển hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm cụ thể, ấn định khối lượng, số lượng hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm được sản xuất, tiêu thụ.”*

Về nguyên tắc, doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư phải tìm hiểu thị trường và phải hiểu nhu cầu thị trường hơn cơ quan nhà nước. Việc can thiệp, giới hạn phát triển nhà ở hay bất kỳ loại “hàng hóa phổ thông” nào khác là giải pháp phi thị trường, làm tăng thủ tục hành chính, tăng chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp, tạo cơ chế xin - cho, làm chậm quá trình phát triển và gián tiếp gây khan hiếm nguồn cung nhà ở, dẫn đến giá nhà tăng cao.

Hiện nay dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã mạnh dạn tháo gỡ “điểm nghẽn” khung giá đất để khởi thông nguồn lực đất đai thì việc xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) cũng cần gắn với những tư duy mới về kiến tạo, phát triển, bao gồm việc gỡ bỏ “điểm nghẽn” mang tên Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

**B. VỀ HÌNH THỨC sử dụng đất đỂ xây dựng nhà ở xã hội, lựa chọn nhà đầu tư DỰ ÁN nhà ở xã hội**

Việc sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của cả Luật Nhà ở và Luật Đất đai, ngoài ra, việc lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân còn liên quan đến đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đấu thầu.

Qua nghiên cứu quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội trong dự thảo Luật Nhà ở và dự thảo Luật Đất đai (bản trình Quốc hội ngày 25/4/2023) thì có thể thấy đang có sự mâu thuẫn. Cụ thể, điểm a khoản 4 Điều 120 và điểm b khoản 2 Điều 108 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất để **xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội** thuộc trường hợp ***không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất***.

Tuy nhiên Điều 81 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) lại quy định:

*“a) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 39 của Luật này thì UBND cấp tỉnh quyết định giao nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư;*

*b) Trường hợp* ***có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư*** *thì thực hiện* ***lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo pháp luật đấu thầu****;”*

Như vậy, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội còn điểm a khoản 4 Điều 120 và điểm b khoản 2 Điều 108 dự thảo Luật Đất đai quy định không phải đấu giá, đấu thầu.

Ngoài ra, theo Điều 82 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội *“được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và* ***không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai****.”*

Như vậy, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) phiên bản mới đã có sự điều chỉnh so với các dự thảo trước đây (dự thảo cũ quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được giao đất không thu tiền sử dụng đất). Sự thay đổi này nhằm đảm bảo cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được hưởng quyền, nghĩa vụ của tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất (có nhiều quyền năng hơn so với được giao đất không thu tiền) nhưng về bản chất vẫn được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; dẫn đến các chi phí về đất không tính vào giá bán sản phẩm và người mua nhà ở xã hội trong dự án được gián tiếp thụ hưởng.

Tuy nhiên quy định nêu trên tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có chứa quy phạm pháp luật về đất đai (việc không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) nhưng chưa đề cập đến trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. Do vậy, cần quy định rõ việc này trong dự thảo Luật Đất đai để thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở.

Mặt khác, pháp luật về thu tiền sử dụng đất (hiện nay là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; hướng dẫn bởi Thông tư số 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, được sửa đổi bởi Thông tư số 10/2018/TT-BTC) có quy định riêng để kiểm soát việc quản lý, sử dụng đất sau khi được miễn tiền sử dụng đất. Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC (sửa đổi) quy định: “*Cơ quan thuế* ***ghi số tiền sử dụng đất được miễn, giảm vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất****”*.

Nếu chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không phải thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất như dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi nêu thì sẽ không thể ghi số tiền sử dụng đất được miễn vào Quyết định miễn tiền sử dụng đất. Điều này dẫn đến pháp luật về nhà ở mâu thuẫn với pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

Từ đó, tôi đề xuất phương án như sau:Chính phủđiều chỉnh lại quy định tại dự thảo Luật Đất đai sửa đổi vẫn theo hướng *giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất*; tuy nhiên ở điều luật quy định về giá đất cụ thể (Điều 156) có bổ sung quy định: *“Trường hợp giao đất để xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo bảng giá đất. Chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất”.*

Với phương án này, thủ tục xác định tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội sẽ rất nhanh, cơ quan nhà nước có thể sử dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất (sau đó ra quyết định miễn tiền sử dụng đất) mà không cần thuê tư vấn xác định giá đất. Các thủ tục này chỉ khoảng 1-2 tháng.

**C. Nhà lưu trú công nhân LIỆU CÓ PHẢI nhà ở xã hội**

Nếu như Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định chung một loại hình nhà ở xã hội thì Dự thảo Luật sửa đổi đã phân tách thành 3 loại hình khác nhau theo 3 nhóm đối tượng thụ hưởng, gồm: (i) Nhà ở xã hội (hướng đến người thu nhập thấp); (ii) Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (iii) Nhà ở cho lực lượng vũ trang.

Nhà ở cho công nhân KCN là nhu cầu bức thiết hiện nay, đặc biệt trong giai đoạn bùng dịch Covid-19. Bởi vậy, Dự thảo đã dành riêng Mục 3 Chương VI (từ Điều 88 đến Điều 97) để quy định về nhà lưu trú công nhân.

Theo Điều 3 Dự thảo: *“Nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng* ***trên phần diện tích đất dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp*** *theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế để bố trí cho công nhân, người lao động, chuyên gia thuê lưu trú trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này”.* Ngoài nhà lưu trú thì diện tích này còn để xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động.

Như vậy, nhà lưu trú công nhân theo Dự thảo Luật là đồng nhất với loại hình “cơ sở lưu trú” theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (Nghị định số 35). Theo Nghị định số 35, cơ sở lưu trú được xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của KCN; bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường; bảo đảm an ninh, trật tự; không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tuy nhiên Nghị định số 35 chỉ quy định về *“Cơ sở lưu trú được xây dựng tại phần diện tích đất dịch vụ của KCN”* và đây khó có thể coi là một hình thức nhà ở xã hội. Cơ sở lưu trú chỉ là một hình thức “ký túc xá” cho công nhân trong thời gian ngắn, phục vụ nhu cầu tạm thời (phù hợp với công nhân trẻ, còn độc thân) mà không đáp ứng được nhu cầu ăn ở, sinh hoạt ổn định của hộ gia đình như nhà ở xã hội.

Theo Luật Cư trú năm 2020: *“Lưu trú là việc công dân ở lại một địa điểm không phải nơi thường trú hoặc nơi tạm trú trong thời gian* ***ít hơn 30 ngày****”.* Như vậy “lưu trú” có tính chất kém ổn định hơn nhiều so với ở. Việc quy định loại hình cơ sở lưu trú cho công nhân trong KCN trong Luật Nhà ở là không đảm bảo tính chặt chẽ, khoa học (về nguyên tắc, nhà ở xã hội hay bất kỳ loại nhà ở nào đều phải xây dựng trên đất ở; công trình trên đất dịch vụ, trong KCN không thể coi là nhà ở).

**D. BỔ SUNG “giấy phép con” cho nhà ở chung cư**

Tại dự thảo Luật Nhà ở có đề xuất một thủ tục mới mang tính chất “giấy phép con” trong việc bán nhà ở chung cư. Cụ thể tại Điều 39 dự thảo quy định về thực hiện dự án nhà ở thương mại có quy định: *“4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu toàn bộ công trình nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở để bàn giao tương ứng với tiến độ của dự án.* ***Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì tùy vào cấp công trình nhà chung cư, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ****.”*

Quy định tại khoản 4 Điều 39 dự thảo sẽ làm phát sinh thêm một “giấy phép con” là ***“thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở chung cư”*** của cơ quan quản lý nhà ở, đây là một thủ tục hành chính hoàn toàn mới, không có trong Luật Nhà ở năm 2014.

Điều đáng bàn luận là với loại hình dự án nhà chung cư thì pháp luật về xây dựng (gồm Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật) đã có những quy định hết sức chặt chẽ để quản lý. Cụ thể, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định nhà chung cư thuộc danh mục *“công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”.*

Nghị định số Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng quy định với *“công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”* thì bắt buộc phải có ***“văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu”*** của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hoặc thuộc UBND cấp tỉnh theo pháp luật về xây dựng.

Về thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu, Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP quy định với công trình cấp I, công trình cấp đặc biệt sẽ do cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra; các công trình còn lại do cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh kiểm tra.

Như vậy để hoàn thành thủ tục nghiệm thu và đủ điều kiện bàn giao căn hộ chung cư cho khách hàng, chủ đầu tư dự án chung cư phải có 2 loại “giấy phép” do cùng một cấp hành chính ban hành.

Cụ thể, nếu là nhà chung cư cấp đặc biệt, cấp I thì chủ đầu tư trước tiên phải có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình - Bộ Xây dựng, tiếp đến phải có thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương (là Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng).

Nếu là nhà chung cư cấp II, cấp III thì chủ đầu tư trước tiên phải có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh), tiếp đến phải có thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở cũng của... Sở Xây dựng (cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh). Như vậy 2 loại “giấy phép” đều do cùng một cơ quan ban hành nhưng theo 2 thủ tục hành chính khác nhau, quy định bởi 2 đạo luật khác nhau (một thủ tục theo Luật Xây dựng, một thủ tục theo Luật Nhà ở).

Việc phân cấp công trình hiện nay thực hiện theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD (**“Thông tư 06”**) của Bộ Xây dựng. Trong đó, nhà chung cư được phân cấp theo Phụ lục II Thông tư 06: Công trình cấp đặc biệt có chiều cao trên 50 tầng; công trình cấp I có chiều cao từ 25-50 tầng.

Nếu quy định như tại khoản 4 Điều 39 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) sẽ dẫn đến tất cả các tòa nhà chung cư phải có “giấy phép con” mang tên: ***thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở*** của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương (Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng) hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng), gây chậm trễ bàn giao căn hộ cho khách hàng. Trong khi loại hình nhà chung cư hiện nay ngày càng phổ biến trong cả nước và là sản phẩm được khuyến khích phát triển, phù hợp với xu thế phát triển đô thị hiện đại trên thế giới.

Theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, do dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đề xuất thêm một thủ tục hành chính hoàn toàn mới (thủ tục cấp ***“thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở chung cư”*** của cơ quan nhà nước) nên cần có báo cáo đánh giá tác động của chính sách đối với các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp. Trong khi hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa có đánh giá tác động ở chính sách này.

Mặt khác, cũng cần có báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính khi cơ quan soạn thảo đặt ra thủ tục hành chính mới.

Lưu ý rằng tại các phiên bản dự thảo trước đây cũng như trong đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) báo cáo Quốc hội để đưa vào Chương trình xây dựng luật thì không đề cập đến thủ tục hành chính ***“thông báo đủ điều kiện bàn giao nhà ở chung cư”***, nên cơ quan chủ trì soạn thảo cần thiết phải có báo cáo, giải trình đầy đủ về lý do, căn cứ, sự cần thiết của việc đề ra chính sách mới này và tính khả thi trong triển khai thực hiện nếu chính sách được thông qua.

Trên đây là một số ý kiến góp ý của tôi về dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi, kính gửi Quý Ủy ban để tổng hợp, chuẩn bị tài liệu cho đại biểu dự Hội nghị và kiến nghị đến cơ quan chủ trì soạn thảo luật.

Xin trân trọng cảm ơn!

***Thông tin liên hệ:***

Nguyễn Văn Đỉnh

Mobile: 0936638444

Email: nguyendinh.uce@gmail.com

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |