|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI**  Số: /BC-UBTVQH15  ***(Dự thảo)*** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2023* |

**BÁO CÁO**

**Giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội,

Tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5/2023), Quốc hội đã thảo luận, cho ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Ngay sau kỳ họp, Ủy ban Thường vụ Quốc hội (UBTVQH) đã chỉ đạo Thường trực Ủy ban Pháp luật chủ trì phối hợp với Cơ quan soạn thảo và các cơ quan hữu quan tổng hợp, nghiên cứu ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội (ĐBQH), tổ chức các cuộc làm việc, giám sát, khảo sát thực tế tại một số địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, hiệp hội có liên quan, tổ chức một số cuộc hội thảo, tọa đàm, lấy ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý để có thêm thông tin và cơ sở thực tiễn phục vụ công tác giải trình, tiếp thu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo Luật[[1]](#footnote-2); xin ý kiến tại Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách.

Sau khi tiếp thu, chỉnh lý, dự thảo Luật có **196** điều (bỏ Điều 2 và Điều 4; bổ sung 03 điều 71, 72 và 73; ghép Điều 102 và Điều 103, do đó, số lượng điều vẫn giữ như dự thảo Luật Chính phủ trình Quốc hội). UBTVQH nhận thấy, đây là dự án Luật lớn, có nhiều nội dung phức tạp, tác động trực tiếp đến người dân, doanh nghiệp, chính sách an sinh xã hội và kinh tế vĩ mô của quốc gia, liên quan đến nhiều luật, dự thảo luật đang trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến, do đó, để tránh chồng chéo, xung đột, bảo đảm chất lượng và tiến độ chuẩn bị dự thảo Luật, việc tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật cần bảo đảm một số nguyên tắc sau đây:

**(1)** Bảo đảm thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng về phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; khắc phục vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện tốt hơn chính sách an sinh xã hội về nhà ở đối với người dân, nhất là nhà ở cho công nhân, người lao động.

**(2)** Chỉ quy định những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở, những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật khác đang được Quốc hội đồng thời xem xét, sửa đổi thì chuyển sang dự thảo Luật đó điều chỉnh; trường hợp cần sửa đổi luật hiện hành có liên quan thì đề xuất để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

**(3)** Quy định cụ thể trong dự thảo Luật những nội dung đã chín, đã rõ, đã được thực tiễn kiểm nghiệm và có sự thống nhất cao; những nội dung chưa đủ chín hoặc sẽ cần điều chỉnh theo sự vận động của đời sống kinh tế - xã hội thì giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm linh hoạt trong quản lý, điều hành của Chính phủ cũng như sự ổn định của Luật.

**(4)** Tăng cường phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương gắn với cơ chế tự chịu trách nhiệm; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển nhà ở; thiết lập công cụ để kiểm soát hiệu quả quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền, phòng, chống sơ hở, tham nhũng, tiêu cực trong quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.

**(5)** Thúc đẩy cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục đầu tư để tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động đầu tư kinh doanh, giảm bớt chi phí tuân thủ pháp luật cho người dân, doanh nghiệp, thu hút nguồn lực xã hội đầu tư phát triển nhà ở và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Trên cơ sở các nguyên tắc nên trên, UBTVQH xin báo cáo Quốc hội những nội dung tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**I. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LỚN**

1. **Về nhóm vấn đề chính sách của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cần quy định thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)[[2]](#footnote-3), Luật Đầu tư**

***1.1. Về bảo đảm tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)***

***1.1.1. Về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (khoản 4 Điều 36)***

*Vấn đề này còn có các loại ý kiến như sau:* ***(1)*** *Không nên quy định về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại mà quy định theo hướng phù hợp với quy hoạch thì được làm dự án nhà ở thương mại;* ***(2)*** *Đề nghị bỏ quy định tại điểm c và d khoản 4 vì không phù hợp với chủ trương của Đảng về mở rộng diện đấu giá và đấu thầu đất đai, là kẽ hở gây thất thu ngân sách;* ***(3)*** *Đề nghị quy định nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo hướng phải bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục các điểm chồng chéo, xung đột, thiếu khả thi.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Bên cạnh việc kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành về các loại đất được làm dự án nhà ở thương mại là: *có quyền sử dụng đất ở, có quyền sử dụng đất ở và đất khác; nhận chuyển quyền sử dụng đất ở*; điểm c và điểm d khoản 4 Điều 36 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình bổ sung 02 trường hợp được làm dự án nhà ở thương mại là *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;* *nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất quy định tại các điểm a, b hoặc điểm c khoản này theo quy định của pháp luật đất đai*.

***Đa số ý kiến UBTVQH*** đề nghị giữ quy định về các loại đất được làm dự án nhà ở thương mại như Luật Nhà ở hiện hành để phòng, chống sơ hở, thất thu ngân sách do chênh lệch địa tô khi cho phép các loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại; các loại đất này cần được thu hồi để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, nhất là đất phi nông nghiệp thuê của Nhà nước nhưng thời gian thuê còn lại không nhiều.

***Một số ý kiến*** tán thành với quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình tại kỳ họp thứ 5về việc bổ sung 02 loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại để thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII quy định: “*Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại*. Việc cho phép một số loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư có đất và đáp ứng các điều kiện về vốn, năng lực, kinh nghiệm sẽ thúc đẩy tiến độ giải phóng nguồn lực từ đất đai, góp phần đạt được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

***Tuy nhiên,***điểm g khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)[[3]](#footnote-4) quy định 02 phương án về thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, điểm a khoản 1 Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định 02 phương án thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất[[4]](#footnote-5) chưa đồng bộ với chính sách do Chính phủ trình trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về **04** loại đất được làm dự án nhà ở thương mại, không thống nhất với Luật Nhà ở hiện hành về việc cho phép làm dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

UBTVQH nhận thấy nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai nên đề nghị Quốc hội cho quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) các chính sách do Luật Nhà ở đề xuất về loại đất được làm dự án nhà ở thương mại trên cơ sở bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục các điểm xung đột, chồng chéo, thiếu khả thi trong thực tiễn hiện nay. Trong trường hợp Luật Đất đai quy định khác với Luật Nhà ở hiện hành về loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thì UBTVQH sẽ chỉ đạo xây dựng quy định chuyển tiếp phù hợp, tránh gây khoảng trống pháp lý điều chỉnh đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang thực hiện, gây khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật.

***1.1.2. Về các dự án nhà ở khác phải thu hồi đất***

Ngoài các dự án nhà ở thương mại phải thu hồi đất trong một số trường hợp nhất định do dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định như tại mục I.1.1.1 nêu trên, điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) còn quy định một số dự án nhà ở phải thu hồi đất, bao gồm: *a) Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 của Luật này; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trừ trường hợp ủy quyền, góp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư....*

UBTVQH thống nhất theo hướng rà soát, lược bỏ quy định các loại đất làm dự án nhà ở trong Luật Nhà ở để thực hiện thống nhất theo Luật Đất đai. Do đó, đề nghị Quốc hội cho chỉnh lý lại nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để bảo đảm thống nhất về chính sách giữa 02 dự thảo luật như sau:

- ***Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư***: Theo quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình, các trường hợp thu hồi đất khi nhà chung cư phải phá dỡ bao gồm: ***(i)*** Không phù hợp với quy hoạch xây dựng lại nhà chung cư nên Nhà nước bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư tại địa điểm khác *(khoản 4 Điều 62 của dự thảo Luật do Chính phủ trình, khoản 4 Điều 60 của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý)*; ***(ii)*** Phù hợp với quy hoạch để xây dựng lại nhà chung cư nhưng các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư *(điểm c khoản 1 Điều 65 của dự thảo Luật do Chính phủ trình, điểm c khoản 1 Điều 67 của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý).* 02 trường hợp này đều phải thu hồi đất để thực hiện dự án khác theo quy hoạch hoặc để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư[[5]](#footnote-6).

Tuy nhiên, ngoài 02 trường hợp nêu trên, khoản 1 Điều 64 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định: “*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 khoản 1 Điều 61 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư ..*.”; điểm a khoản 1 Điều 72 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định theo hướng: *Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường đã được phê duyệt; các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới.* Như vậy, không nên đặt vấn đề thu hồi đất đối với các trường hợp này để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu nhà chung cư đối với đất ở ổn định lâu dài; tôn trọng quyền tự thỏa thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư; tránh tâm lý phản ứng và không đồng thuận của các chủ thể này khi họ đang có quyền sử dụng đất và đã lựa chọn được chủ đầu tư xây dựng lại nhà chung cư trên thửa đất đó nhưng đất lại bị thu hồi; không làm phát sinh thêm các thủ tục về thu hồi đất. Bên cạnh đó, Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng có quy định về cơ chế thực hiện dự án đầu tư xây dựng thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, để vừa bảo đảm đồng bộ với chính sách của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), phù hợp với cơ chế sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như đã nêu ở trên, UBTVQH đề nghị Quốc hội cho xác định rõ tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nội dung: *thu hồi đất đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch, chủ đầu tư được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.* Theo đó, Điều 60 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã quy định về các trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; giao Chính phủ quy định chi tiết về cơ chế triển khai thực hiện. Đồng thời, để tạo thuận lợi cho chủ sở hữu nhà chung cư khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt, tại điểm b khoản 10 Điều 60 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định: “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm này được miễn các nghĩa vụ về thuế;*”. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đúng phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt để bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu chung cư (khoản 2 Điều 69 của dự thảo Luật).

***- Đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân,***điểm c khoản 2 Điều 82, khoản 2 Điều 104 của dự thảo Luật Nhà ở do Chính phủ trình xác định chính sách: *doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất 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, có đủ điều kiện và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.*

UBTVQH nhận thấy, Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định về việc “*có quyền sử dụng đất*” mà chia thành 02 trường hợp là “*đang có quyền sử dụng đất*” và “*nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận*”. Do đó, để bảo đảm thống nhất về chính sách và từ ngữ giữa 02 dự thảo luật, UBTVQH đã chỉ đạo chỉnh lý lại nội dung tại Điều này theo hướng dẫn chiếu sang Luật Đất đai về trường hợp nhà đầu tư được thực hiện dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề nghị Quốc hội cho quy định thống nhất tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: *thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 của Luật này (trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất, có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất).*

***- Đối với nhà ở công vụ và nhà ở tái định cư:*** dự thảo Luật Nhà ở đang quy định việc thực hiện dự án nhà ở này trong 02 trường hợp: ***(1)*** Nhà nước đầu tư xây dựng (*Điều 41 và Điều 42*) hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (*Điều 51*), do đó phải thực hiện thu hồi đất; ***(2)*** Trường hợp chủ đầu tư dự án đang có đất *(cơ quan, đơn vị được giao thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư công hoặc nhà đầu tư dự án theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở)* thì thực hiện dự án mà không phải thu hồi đất. Do đó, đề nghị Quốc hội cho quy định thống nhất tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: *thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 127 của Luật này (trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất)[[6]](#footnote-7).*

***- Đối với dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp***, do Điều 90 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chỉ giao cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thực hiện dự án nên *đề nghị Quốc hội cho được bỏ quy định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án này tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).*

- ***Ngoài ra***, UBTVQH tiếp tục chỉ đạo rà soát dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để quy định nội dung chuyển tiếp phù hợp trong trường hợp có thay đổi về chính sách thu hồi đất, đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở hiện hành để tránh khoảng trống pháp lý hoặc xung đột pháp luật.

***1.1.3. Về các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất***

Để thu hút đầu tư đối với một số dự án nhà ở, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định một số trường hợp ***được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*** và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bao gồm: dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (*khoản 1 Điều 63*); dự án xây dựng nhà ở xã hội (*điểm a khoản 2 Điều 83*); dự án nhà lưu trú công nhân (*khoản 1 Điều 96*); dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (*Điều 105*). Tuy nhiên, khoản 1 Điều 157 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định chung về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; còn trường hợp cụ thể nào miễn, giảm sẽ do Chính phủ quy định (khoản 3 Điều 157). Vì vậy, để bảo đảm thống nhất giữa 02 dự thảo Luật, đề nghị Quốc hội cho quy định rõ tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ***các trường hợp dự án nhà ở được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (không quy định chung là miễn, giảm)*** như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hoặc dẫn chiếu đến Luật Nhà ở để tránh cách hiểu và áp dụng pháp luật không đồng bộ, thống nhất.

***1.1.4. Về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 8); thế chấp nhà ở (Điều 180 và Điều 182)***

***- Về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài:*** tiếp tục thực hiện chủ trương “*Hoàn chỉnh và xây dựng mới các chính sách thu hút người Việt Nam ở nước ngoài hoạt động đầu tư, kinh doanh ở trong nước*”[[7]](#footnote-8), điểm b khoản 2 Điều 8 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình quy định theo hướng: *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được thừa kế, được tặng cho, mượn, thuê hoặc đất được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai…* Tuy nhiên, theo quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)[[8]](#footnote-9) thì *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở chỉ trong dự án phát triển nhà ở, không có hình thức mượn, thuê đất để xây dựng nhà ở*. Do đó, đề nghị Quốc hội cho chỉnh lý quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng bỏ hình thức mượn đất (*vì đây là quan hệ dân sự sẽ do Bộ luật Dân sự điều chỉnh*) và dẫn chiếu đến Luật Đất đai (*bổ sung tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hình thức thuê đất để thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi))*.

***- Về thế chấp nhà ở:*** Điều 180 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình cho phép tổ chức được *thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng và tại chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam*. Tuy nhiên, Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không giao đất thực hiện dự án cho tổ chức nước ngoài và cũng không cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam (*ví dụ tại điểm d khoản 2 Điều 33 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ cho tổ chức thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng…*). Luật Nhà ở hiện hành cũng chỉ cho phép thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng Việt Nam, vì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở khi đáp ứng một số điều kiện nhất định, nếu thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất cho chi nhánh ngân hàng nước ngoài sẽ không xử lý được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất khi chi nhánh ngân hàng nước ngoài nhận tài sản thế chấp để xử lý nợ xấu. Vì vậy, để bảo đảm chặt chẽ và tính thống nhất của hệ thống pháp luật, UBTVQH xin chỉnh lý lại quy định tại Điều 180 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng: *tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam*.

Bên cạnh đó, ngoài việc *cho phép thế chấp tại tổ chức tín dụng* đang hoạt động tại Việt Nam, Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (*điểm d khoản 2 Điều 33, điểm b khoản 1 Điều 34, điểm b khoản 2 Điều 41..*.) còn cho phép *thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật*. Tuy nhiên, *Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không cho phép chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức kinh tế khác và cá nhân,* bởi vì chủ thể thế chấp trong trường hợp này chủ yếu là các chủ đầu tư dự án nhà ở, tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai nên cần có sự quản lý chặt chẽ về hoạt động thế chấp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng mua, thuê mua nhà ở. Đây là quy định kế thừa Điều 144 của Luật Nhà ở hiện hành và thực tiễn triển khai thi hành pháp luật về nhà ở thời gian qua cho thấy là phù hợp, chặt chẽ. *Do đó, đề nghị tiếp tục quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là chỉ được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; đồng thời đề nghị Quốc hội cho sửa dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo hướng: đối với việc thế chấp tài sản gắn liền với đất là nhà ở trong Luật Đất đai cần dẫn chiếu thực hiện theo Luật Nhà ở để tránh xung đột pháp luật.*

***1.2. Về bảo đảm tính thống nhất với Luật Đầu tư***

Một số ý kiến ĐBQH đề nghị rà soát các quy định trong dự thảo Luật để bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư, UBTVQH xin tiếp thu và báo cáo như sau:

***1.2.1. Về việc chấp thuận nhà đầu tư***

Khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư xác định trường hợp chấp thuận nhà đầu tư như sau: “*3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan*.”. Do đó, xin bổ sung trường hợp này tại khoản 5 Điều 36 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại để bảo đảm thống nhất.

***1.2.2. Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 35)***

*- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 Điều 35 về điều kiện làm chủ đầu tư vì có nguy cơ trùng lặp và xung đột với các luật về đất đai, đầu tư, xây dựng; bỏ khoản 4 Điều 35 về thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở để thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đầu tư, không làm phát sinh thêm yêu cầu, thủ tục với nhà đầu tư.*

UBTVQH xin được báo cáo như sau:

- Luật Đất đai, Luật Xây dựng có quy định về chủ đầu tư nhưng đây là các quy định chung về việc xác định chủ đầu tư dự án có sử dụng đất và chủ đầu tư xây dựng công trình, còn chủ đầu tư xây dựng nhà ở có điểm chung với các quy định nêu trên nhưng cũng có những điểm đặc thù. Do đó, cần thiết phải có quy định cụ thể về điều kiện chủ đầu tư trong Luật Nhà ở, đối với các nội dung luật khác đã quy định thì Luật Nhà ở sẽ dẫn chiếu để bảo đảm bao quát, đầy đủ và không trùng lặp.

- Đối với khoản 4 Điều 35 của dự thảo Luật, quy định này là kế thừa điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở hiện hành[[9]](#footnote-10) về việc công nhận chủ đầu tư khi có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia thực hiện dự án nhà ở. Như vậy, thủ tục ***công nhận chủ đầu tư*** dự án đầu tư xây dựng nhà ở hiện đang được thực hiện song song với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với ***chấp thuận nhà đầu tư*** theo quy định của Luật Đầu tư, gây khó khăn cho các nhà đầu tư vì phải thực hiện trùng lặp thủ tục đầu tư. Do đó, trên cơ sở tiếp thu ý kiến ĐBQH, bảo đảm đơn giản hóa thủ tục đầu tư, UBTVQH xin chỉnh lý theo hướng bỏ thủ tục công nhận chủ đầu tư trong Luật Nhà ở để thống nhất thực hiện theo Luật Đầu tư; đồng thời bổ sung khoản 3 Điều 196 của dự thảo luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chuyển tiếp đối với trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư mà đến ngày Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật này (không phải tiếp tục thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư).

***1.2.3. Ngoài ra, tiếp thu ý kiến ĐBQH, dự thảo Luật cũng đã chỉnh lý một số nội dung khác liên quan đến Luật Đầu tư như sau***: ***(i)*** Sửa đổi, bổ sung trình tự, thủ tục đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đáp ứng yêu cầu thực tiễn như trình bày tại mục I.2 của Báo cáo này; ***(ii)*** Nếu theo phương án bổ sung quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, cần bổ sung sửa đổi Điều 19 của Luật Đầu tư để cho phép xây dựng hạ tầng xã hội trong hàng rào khu công nghiệp*;* ***(iii)***Lược bỏ nội dung “*các cơ sở đào tạo có đủ điều kiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*” tại điểm c khoản 1 Điều 148, lược bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng “*công nhận đơn vị đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư*” tại khoản 16 Điều 191 của dự thảo Luật do Chính phủ trình vì Luật Đầu tư không quy định đây là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

1. **Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Chương V)**

*- Một số ý kiến đề nghị quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi chung cư; nghiên cứu cải tiến trình tự, thủ tục đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để tránh trùng lặp, rút ngắn thời gian, tăng cường thu hút đầu tư.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến nêu trên để bổ sung 01 mục (Mục 4 Chương V) gồm các điều 71, 72 và 73 quy định cụ thể về việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư và tại các điều khoản cụ thể khác của Chương V về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Chương IX về quản lý, sử dụng nhà chung cư như trình bày trong Báo cáo này ở các phần sau. Trong đó, quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư; kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư được tính trong tổng mức đầu tư dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này nếu Nhà nước đã ứng ra để thực hiện.

Về đề nghị nghiên cứu cải tiến trình tự, thủ tục đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, UBTVQH nhận thấy ý kiến ĐBQH là xác đáng. Bởi vì, đây là loại dự án đặc thù, trước khi phê duyệt dự án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trong đó có nhiều nội dung trùng lặp với chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Luật Đầu tư, trong một số trường hợp thì các chủ sở hữu nhà chung cư đã lựa chọn được chủ đầu tư và đã thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nếu lặp lại các thủ tục đầu tư như Luật Đầu tư đang quy định sẽ gây lãng phí thời gian và nguồn lực.

Do đó, UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại Điều 67 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng: *đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện theo Luật Nhà ở mà không phải thực hiện theo Luật Đầu tư; trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 67 của Luật Nhà ở, trình tự thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư; quy định một số nội dung đặc thù trong thủ tục đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư[[10]](#footnote-11) và giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.* Quy định theo hướng này cũng thống nhất với khoản 4 Điều 4 của Luật Đầu tư cho phép: “*4. Trường hợp luật khác ban hành sau ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về đầu tư khác với quy định của Luật Đầu tư thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, nội dung thực hiện theo quy định của luật khác đó*.”.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định riêng về quản lý, vận hành, bảo dưỡng, bảo trì các tòa nhà chung cư cũ, không có kinh phí bảo trì; vai trò của chính quyền địa phương, sự đầu tư của ngân sách nhà nước trong trường hợp này, tránh trường hợp các chung cư cũ hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ mới được phá dỡ, cải tạo lại.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc phân tích, đánh giá thực tiễn về quản lý, vận hành, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Chính phủ tiến hành tổng kết, đánh giá trong Báo cáo tổng kết việc thi hành Luật Nhà ở hiện hành. Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng kết thực tiễn, Chính phủ đã xây dựng dự thảo Luật trình Quốc hội về nội dung này. Theo đó, dự thảo Luật đã quy định về quản lý, vận hành đối với cả chung cư cũ và chung cư mới (các điều 147, 148 và 149); đối với bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, Điều 150 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định cụ thể để xử lý về kinh phí bảo trì đối với trường hợp nhà chung cư được mua, thuê mua trước ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực (trước ngày 01/7/2006). Đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Chương V của dự thảo Luật đã bổ sung quy định cụ thể về các trường hợp cải tạo, xây dựng lại; các nguồn vốn sử dụng cho việc cải tạo, xây dựng lại; trách nhiệm của Nhà nước trong từng trường hợp cụ thể để nâng cao chất lượng, hiệu quả cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, góp phần bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của người dân và đáp ứng yêu cầu quy hoạch phát triển đô thị trong giai đoạn tới.

***-*** *Có ý kiến đề nghị tại Điều 58 của dự thảo Luật cần bổ sung quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư theo thời hạn sử dụng đất để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay trong việc phát triển, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Ý kiến khác đề nghị quy định thời hạn sở hữu nhà ở gồm hai loại: không xác định thời hạn (lâu dài) và có thời hạn sở hữu. Đồng thời, cần dự liệu phương án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khả thi hơn trong giai đoạn nhiều năm tới khi các nhà chung cư hiện đại, mới xây dựng trong thời gian gần đây đều xây tối đa hệ số cao tầng, sau này khi cải tạo, xây dựng lại không thể nâng chiều cao thêm nữa và dự án không đủ hấp dẫn nhà đầu tư nếu phải thực hiện cơ chế bồi thường với hệ số K như hiện nay.*

Về vấn đề này, UBTVQH xin được giải trình như sau:

***- Về thời hạn sở hữu nhà chung cư:*** Tại phiên họp UBTVQH tháng 3/2023, Chính phủ đã trình 02 Phương án *(Phương án 1 quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn; Phương án 2 không quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn)* để UBTVQH thảo luận, cho ý kiến*.* Tuy nhiên, qua xem xét cho thấy Phương án 1 không nhận được sự đồng tình của các cơ quan, tổ chức hữu quan, dư luận xã hội; UBTVQH nhận thấy đây là vấn đề có tính nhạy cảm cao, tác động lớn đến xã hội và vẫn còn có những ý kiến chưa thống nhất, do đó đã đề nghị Chính phủ cân nhắc. Chính phủ đã tiếp thu không quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để trình Quốc hội cho ý kiến. Tuy nhiên, để khắc phục những vướng mắc, bất cập trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hiện nay, trên cơ sở ý kiến của UBTVQH, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Pháp luật và ý kiến của ĐBQH, dự thảo Luật đã bổ sung, làm rõ các nội dung về thời hạn sử dụng nhà chung cư; các trường hợp phá dỡ nhà chung cư; quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc di dời, phá dỡ và đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư (niên hạn sử dụng); trách nhiệm của các chủ thể có liên quan khi phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trình tự, thủ tục, thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi khu chung cư và trình tự, thủ tục đầu tư dự án cải tạo lại nhà chung cư nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn về vấn đề này.

***- Về phương án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư mới:*** UBTVQH nhận thấy ý kiến ĐBQH là xác đáng vì việc áp dụng hệ số K bồi thường chỉ phù hợp với việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ, nhỏ lẻ, còn nâng được chiều cao và gia tăng được mật độ dân cư để chủ đầu tư có quỹ nhà ở thương mại bù đắp chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, cân đối được tài chính của dự án. Trong giai đoạn tiếp theo, các đô thị lớn sẽ phải đối mặt với áp lực cải tạo các chung cư cũ ở nội đô đã xây tối đa chiều cao được phép xây dựng và không thể gia tăng được mật độ dân cư, do đó, các nhà đầu tư không có động lực để thực hiện các dự án này, đồng thời, Nhà nước cũng không có đủ nguồn lực để đầu tư xây dựng lại. Để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa quyền lợi của chủ sở hữu nhà chung cư, Nhà nước và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang đô thị, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại các điều 68, 69 và 70 của dự thảo Luật theo hướng: đối với các chung cư cũ, xây dựng trước năm 1994 thì tiếp tục kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc áp dụng hệ số K bồi thường căn hộ; đối với các chung cư mới, xây dựng sau năm 1994 mà thuộc diện xây dựng lại do vẫn phù hợp với quy hoạch thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư và được nộp kinh phí này theo tiến độ thực hiện dự án hoặc sau khi bàn giao căn hộ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, nếu không đóng góp kinh phí thì được bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở còn lại (nếu có) theo quy định của Chính phủ.

1. **Về quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (khoản 4 Điều 78)**

*Về vấn đề này còn có nhiều ý kiến khác nhau như sau:* ***(1)*** *Một số ý kiến tán thành quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân. Ý kiến khác đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chỉ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân, không làm dự án nhà ở xã hội;* ***(2)*** *Một số ý kiến đề nghị không quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân mà trách nhiệm này thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;* ***(3)*** *Nhiều ý kiến đề nghị làm rõ kinh phí đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm chủ đầu tư là từ nguồn nào;* ***(4)*** *Có ý kiến đề nghị nhà ở do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng là tài sản thuộc sở hữu công đoàn Việt Nam; ý kiến khác đề nghị đây là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;* ***(5)*** *Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đề xuất tại văn bản số 390/BC-TLĐ ngày 11/9/2023 như sau:**Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chỉ tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động thuê, không xây dựng nhà ở để bán, kinh doanh, đồng thời là cơ quan chủ quản đầu tư mà không trực tiếp là chủ đầu tư dự án. Các dự án này sử dụng nguồn vốn tài chính công đoàn. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội để cho thuê thuộc Tổng Liên đoàn quản lý; nhà ở này vận hành như các nhà chung cư trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).*

UBTVQH tán thành cần tăng cường các nguồn lực đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân để nâng cao điều kiện sống, sinh hoạt, làm việc, bảo đảm an sinh xã hội cho các đối tượng công nhân, đối tượng được hưởng chính sách xã hội mà Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam có vai trò quan trọng. Tuy nhiên, đây là chính sách mới, việc quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tham gia đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân cần phải được nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng trên cơ sở yêu cầu thực tiễn, điều kiện về nguồn lực, cơ sở pháp lý, bảo đảm tính khả thi và sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật. Do vấn đề này còn nhiều ý kiến khác nhau, ***UBTVQH xin báo cáo 02 phương án để tiếp tục xin ý kiến ĐBQH như sau:***

***- Phương án 1:*** Quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản đầu tư dự án nhà ở xã hội để cho thuê theo đề xuất của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tại Báo cáo số 390/BC-TLĐ ngày 11/9/2023 để vừa bổ sung nguồn lực đầu tư dự án nhà ở xã hội, góp phần cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống cho công nhân, người lao động có thu nhập thấp, vừa giới hạn phạm vi thực hiện dự án nhà ở của chủ thể này để nâng cao tính khả thi. Tuy nhiên, nếu theo phương án này sẽ có khó khăn về nguồn lực, do đây là các dự án nhà ở cho thuê, vốn đầu tư lớn nhưng thời gian thu hồi vốn dài nên cần bổ sung đánh giá tác động kỹ hơn về nguồn lực; đồng thời, cần sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thì mới có cơ sở để Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở xã hội...

***- Phương án 2:*** Không quy định về việc Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vì các khó khăn sau đây: ***(1)*** Với cơ chế như Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đề xuất (sử dụng nguồn vốn tài chính công đoàn, chỉ thực hiện dự án nhà ở xã hội để cho thuê, thu hồi vốn chậm) thì sẽ khó có đủ nguồn lực để thực hiện được mục tiêu sau năm 2026, phấn đấu tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất đều có thiết chế công đoàn[[11]](#footnote-12); ***(2)*** Đây là vấn đề mới, quá trình thí điểm thời gian qua (theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ) còn nhiều vướng mắc, chưa đủ độ “chín” để quy định trong Luật. Vì vậy, đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam xây dựng Đề án báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định cho thực hiện thí điểm chính sách Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là ***chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội*** trong một thời hạn nhất định, nếu phát huy hiệu quả mới quy định trong Luật.

***Bên cạnh đó,*** một số ý kiến đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thành lập doanh nghiệp trực thuộc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Nếu theo hướng này thì sẽ không phải bổ sung chủ thể Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam trong Luật Nhà ở vì Luật này đã quy định về các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đồng thời cũng không phải sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư…

1. **Về đất để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 81)**

*- Nhiều ý kiến đề nghị kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc dành 20% diện tích đất trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo hướng quy đổi 20% diện tích đất này bằng tiền. Ý kiến khác đề nghị giao Chính phủ quy định về trách nhiệm đóng góp kinh phí để phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại I và đô thị đặc biệt. Một số ý kiến tán thành phương án do Chính phủ trình.*

UBTVQH nhận thấy việc quy định trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với việc phát triển nhà ở xã hội là cần thiết để huy động nguồn lực xã hội chung tay với Nhà nước thực hiện chính sách an sinh xã hội này. Tuy nhiên, nếu quy định “cứng” về việc dành tỷ lệ nhất định diện tích đất làm nhà ở xã hội trong tất cả dự án nhà ở thương mại sẽ không khắc phục được các vướng mắc đã nêu trong Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014[[12]](#footnote-13). Do còn ý kiến khác nhau, UBTVQH đề xuất **02** phương án như sau:

***- Phương án 1:*** Kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành, tiếp tục quy định trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và bổ sung trách nhiệm này tại khoản 2 và khoản 3 (mới) của Điều 81, tuy nhiên cần phải linh hoạt về phương thức thực hiện. Theo đó, đối với đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì chủ đầu tư có thể dành quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đối với các dự án lớn, quy hoạch các khu vực nhà ở biệt lập, không có tác động tiêu cực về hạ tầng xã hội và điều kiện sống giữa các khu nhà ở có tiêu chí khác nhau) hoặc quỹ đất ở vị trí khác hay đóng góp bằng tiền mức tương đương giá trị quỹ đất, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết để phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương trong từng giai đoạn; đối với các đô thị loại IV và V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải thực hiện trách nhiệm xã hội. Ưu điểm của Phương án này là tiếp tục kế thừa và phát huy trách nhiệm xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu của công nhân, người lao động có thu nhập thấp, đồng thời linh hoạt về phương thức thực hiện để bảo đảm tính khả thi, đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

***+ Phương án 2:*** Giữ như dự thảo Luật do Chính phủ trình, theo đó trách nhiệm bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại không phải có trách nhiệm đóng góp phát triển nhà ở xã hội vì để được chấp thuận làm chủ đầu tư và triển khai thực hiện dự án. Ưu điểm của phương án này là rành mạch trách nhiệm bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các doanh nghiệp, theo đó, các doanh nghiệp đã phải tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế, pháp luật về đầu tư... nên không phải thực hiện thêm trách nhiệm xã hội. Tuy nhiên, Phương án này không thể hiện được sự chung tay của cộng đồng doanh nghiệp với Nhà nước trong phát triển nhà ở xã hội, không kế thừa được những giá trị tích cực của quy định này trong Luật hiện hành, tạo lực cản cho việc thực hiện mục tiêu ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội theo Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*” do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, trong đó vẫn tiếp tục xác định yêu cầu *“Rà soát, thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở*.”.

UBTVQH tán thành ***Phương án 1***.

*- Về chính sách mới bổ sung tại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật còn có nhiều ý kiến khác nhau như sau:* ***(1)*** *Cần quy định rõ tỷ lệ tối thiểu trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để tránh trường hợp tùy nghi trong việc bố trí nguồn tiền này;* ***(2)*** *Đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trích 10% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn để phát triển nhà ở xã hội;* ***(3)*** *Rà soát để bảo đảm tính thống nhất giữa quy định của dự thảo Luật với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về Quỹ phát triển đất của địa phương;* ***(4)*** *Không nên quy định trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vì chưa phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước, một số nội dung hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư là không phù hợp với Luật Đầu tư công.*

UBTVQH nhận thấy, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một trong những nội dung thu ngân sách nhà nước, nếu quy định như tại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật hoặc quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trích 10% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn để phát triển nhà ở xã hội là không phù hợp với nguyên tắc tại khoản 1 Điều 7 của Luật Ngân sách nhà nước là *“1. Các khoản thu từ thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật được tổng hợp đầy đủ vào cân đối ngân sách nhà nước, theo nguyên tắc không gắn với nhiệm vụ chi cụ thể.*”. Bên cạnh đó, việc quy định các khoản tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước lại chuyển sang các Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách (Quỹ phát triển đất) là chính sách mới, chưa được đánh giá tác động khi xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) nên chưa đủ cơ sở để bổ sung vào dự thảo Luật, hơn nữa sẽ phải sửa các quy định có liên quan của Luật Ngân sách nhà nước. Do đó, đề nghị Quốc hội cho tiếp thu ý kiến ĐBQH như sau: ***(1)*** Chỉnh lý lại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật để thống nhất với Luật Ngân sách nhà nước; ***(2)*** Bỏ quy định hỗ trợ từ ngân sách cho *đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở xã hội* tại khoản này để tránh xung đột với Luật Đầu tư công.

***-*** *Có ý kiến đề nghị cần quy định chặt chẽ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, phòng ngừa trường hợp lợi dụng phát triển nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại; bổ sung chế tài đối với việc không thực hiện trách nhiệm bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật không quy định việc chuyển đổi nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại nên sẽ tránh được trường hợp lợi dụng phát triển nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại. Các chế tài đối với việc không bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị Nhà nước có trách nhiệm đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất sạch và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nhà ở xã hội.*

UBTVQH nhận thấy, trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án, chủ đầu tư chỉ xây dựng phần nhà ở sẽ giúp hạ giá thành nhà ở xã hội. Tuy nhiên, quy định theo hướng này sẽ không khả thi trong điều kiện nguồn lực nhà nước hiện nay còn nhiều khó khăn, do đó, chủ đầu tư phải có trách nhiệm đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt; trường hợp ngân sách nhà nước có điều kiện để hỗ trợ thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 81 và điểm e khoản 2 Điều 83 của dự thảo Luật.

1. **Về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Điều 90 và Điều 92)**

*- Nhiều ý kiến tán thành với quy định của dự thảo Luật về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. Một số ý kiến cho rằng quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất của khu công nghiệp, không bảo đảm điều kiện về môi trường, an toàn, kết nối hạ tầng; xung đột với quy định tại khoản 1 Điều 19 và khoản 9 Điều 77 của Luật Đầu tư là công trình này phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp. Do đó, đề nghị quy định địa điểm xây dựng nhà lưu trú công nhân là nằm ngoài khu công nghiệp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị nông thôn, thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); bảo đảm quyền lợi về nhà ở của công nhân khu công nghiệp theo chủ trương, đường lối của Đảng.*

***Qua nghiên cứu, thảo luận, UBTVQH nhận thấy vấn đề này có 02 loại ý kiến như sau:***

***- Loại ý kiến thứ nhất*** tán thành xây dựng nhà lưu trú công nhân trong diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp như quy định của dự thảo Luật do Chính phủ trình vì giúp giải quyết được nhiều vướng mắc, tạo thuận lợi cho công nhân khu công nghiệp như: ***(1)*** Thủ tục đầu tư xây dựng rút gọn do đồng bộ với khu công nghiệp (không phải thực hiện các bước đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương, quy hoạch xây dựng riêng..,); ***(2)*** Gắn với trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; ***(3)***Thuận tiện cho công nhân trong sinh hoạt, tiết kiệm chi phí, thời gian đi lại, giảm ùn tắc giao thông...; ***(4)*** Vẫn có thể bảo đảm về môi trường sinh hoạt, an ninh, an toàn với giải pháp có tường rào, lối đi riêng tách biệt với khu sản xuất công nghiệp; ***(5)*** Bài học kinh nghiệm rút ra sau dịch bệnh Covid-19 là những khu công nghiệp cần phải có nhà lưu trú công nhân để đối phó với các dịch bệnh tương tự thì vẫn có thể bảo đảm được việc cách ly, ăn, ở và làm việc tại chỗ, tránh đứt gãy chuỗi cung ứng sản xuất của khu công nghiệp. Tuy nhiên, theo phương án này thì phải bổ sung các yêu cầu, điều kiện như: *việc thực hiện dự án phải được đánh giá tác động môi trường;* *khu đất để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường;* *phải có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn…*; giao Chính phủ có trách nhiệm quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. Đồng thời, xác định rõ đối tượng thuê nhà lưu trú công nhân chỉ bao gồm cá nhân công nhân đang làm việc tại chính khu công nghiệp đó, không bao gồm hộ gia đình, con em của công nhân (vì hạ tầng kèm theo khu lưu trú không gồm cơ sở giáo dục); không bao gồm đối tượng là chuyên gia, người lao động khác để tập trung chính sách cho đối tượng thụ hưởng là người có thu nhập thấp. Đồng thời, phải sửa đổi Điều 19 của Luật Đầu tư để cho phép xây dựng các hạ tầng xã hội của khu công nghiệp trong hàng rào khu công nghiệp[[13]](#footnote-14).

***- Loại ý kiến thứ hai*** đề nghị không quy định việc xây nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; cần giao địa phương bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân làm việc trong các khu công nghiệp vì các lý do sau đây: ***(1)*** Khôngbảo đảm thống nhất với Điều 19 và Điều 77 của Luật Đầu tư; ***(2)*** Việc xây dựng nhà lưu trú công nhân cần hạn chế đưa vào khu công nghiệp để bảo đảm an toàn lao động, an ninh trật tự trong khu công nghiệp, nhất là những khu công nghiệp lớn, có đông người lao động làm việc; người lao động nước ngoài làm việc tại các khu công nghiệp tại Việt Nam ngày càng nhiều trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, nếu ở tập trung thường xuyên trong khu công nghiệp thì việc quản lý hành chính về trật tự và an ninh chính trị sẽ có nhiều phức tạp, khó khăn; Ban quản lý khu công nghiệp không phải là một cấp quản lý nhà nước nên khó có khả năng triển khai đầy đủ các biện pháp quản lý an toàn, an ninh, trật tự so với công tác quản lý nhà nước của chính quyền địa phương trên địa bàn; ***(3)*** Thời gian qua, Nhà nước thực hiện chủ trương di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh ra khỏi khu dân cư để chống ô nhiễm môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân[[14]](#footnote-15), nếu dự thảo Luật quy định công nhân sinh sống tại các cơ sở sản xuất là không phù hợp với chủ trương nêu trên; ***(4)*** Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020 và phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 trình Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII sử dụng cụm từ “*nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp*”; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 quy định về “*Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp*.”. Như vậy, văn kiện của Đảng xác định phải xây dựng “*nhà ở*” cho công nhân khu công nghiệp chứ không phải “*nhà lưu trú”*, các văn kiện này cũng không xác định cụ thể vị trí xây dựng “*nhà ở*” cho công nhân phải ở “*trong khu công nghiệp*”; pháp luật hiện hành về nhà ở, đầu tư, xây dựng cũng không có quy định về việc hạ tầng xã hội (nhà ở) của khu công nghiệp toàn bộ phải nằm trong hàng rào khu công nghiệp[[15]](#footnote-16) nên vẫn có thể xây dựng các hạ tầng này ngoài hàng rào khu công nghiệp nhưng gắn bó chặt chẽ với khu công nghiệp theo hướng là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp như yêu cầu trong văn kiện của Đảng. Theo đó, dự thảo Luật nên tập trung xây dựng các giải pháp thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân làm việc cả ở trong và ngoài khu công nghiệp.

Đa số ý kiến UBTVQH tán thành với ***Loại ý kiến thứ nhất.***

*- Có ý kiến đề nghị quy định về hạ tầng giáo dục trong dự án nhà lưu trú công nhân.**Ý kiến khác cho rằng nhà lưu trú là nhà ở tạm thời, trong một thời gian nhất định, do đó, cần cân nhắc việc đầu tư xây dựng hạ tầng về y tế, giáo dục trong khu vực nhà lưu trú.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Dự thảo Luật cũng quy định nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải bảo đảm tiêu chuẩn xây dựng (có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đầy đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng), tuy nhiên không bao gồm hạ tầng về giáo dục để bảo đảm điều kiện sản xuất, kinh doanh của khu công nghiệp và điều kiện phát triển của trẻ em. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị mở rộng chủ thể được đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân, không nên giới hạn là doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp.*

UBTVQH nhận thấy, theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 31 của Luật Đầu tư, dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại Luật Đất đai hiện hành và cơ bản được kế thừa tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), chủ thể có quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ bao gồm *chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và tổ chức, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư xây dựng*. Do đó, để phù hợp với Luật Đất đai và Luật Đầu tư thì chỉ nên giao cho 02 chủ thể nêu trên xây dựng nhà lưu trú công nhân, không nên mở rộng cho các đối tượng khác để bảo đảm sự thống nhất với các quy định của các luật có liên quan về quy trình, thủ tục giao đất, cho thuê đất cũng như bảo đảm yêu cầu quản lý, vận hành khu nhà này trong khu công nghiệp, do nhà lưu trú cho công nhân chỉ cho thuê, không được bán hay cho thuê mua. Đồng thời đề nghị Nhà nước nên tập trung nguồn lực xây dựng các nhà ở xã hội đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho công nhân làm việc cả trong và ngoài khu công nghiệp theo quy hoạch đã được phê duyệt; các vấn đề về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp nên do các doanh nghiệp trong đó triển khai phù hợp với nhu cầu của lực lượng công nhân trong từng khu công nghiệp.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tỷ lệ phần trăm quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; bảo đảm an toàn lao động, an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy; bảo đảm chăm lo đời sống cho công nhân khu công nghiệp; có chế tài bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách này.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và giao Chính phủ quy định cụ thể tỷ lệ quỹ đất xây dựng nhà lưu trú công nhân cho phù hợp với tình hình thực tiễn ở từng địa phương; các yêu cầu về bảo đảm sản xuất, kinh doanh, môi trường, an ninh, trật tự… đã được bổ sung vào các điều 92, 93, 94 của dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật chỉ phù hợp với những khu công nghiệp mới, những khu công nghiệp đã đi vào hoạt động sẽ không còn quỹ đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân, như vậy sẽ gây bất bình đẳng cho công nhân giữa các khu công nghiệp. Do đó, đề nghị quy định phát triển nhà lưu trú công nhân cả trong và ngoài khu công nghiệp.*

UBTVQH đề nghị không bổ sung việc xây dựng nhà lưu trú công nhân ngoài khu công nghiệp vì: ***(1)*** Dễ gây sơ hở, lạm dụng chính sách để sử dụng các loại đất khác vào mục đích xây dựng nhà lưu trú để ở mà rất khó có cơ chế kiểm soát, khiến cho các dự án nhà lưu trú này bỏ qua các thủ tục về đầu tư xây dựng dự án nhà ở nên không bảo đảm yêu cầu chất lượng và không đáp ứng được các yêu cầu quản lý về đất đai, quy hoạch, nhà ở, xây dựng; ***(2)*** Xung đột với các luật có liên quan về việc thực hiện dự án nhà ở như quy định về giao đất, cho thuê đất, chủ thể đủ điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở; ***(3)*** Việc xây dựng nhà lưu trú công nhân chỉ đối với công nhân khu công nghiệp là phù hợp với phạm vi mà Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 xác định: “*Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.*”; ***(4)*** Nhà lưu trú công nhân là chính sách mới trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và quá trình thảo luận cũng còn ý kiến chưa đồng thuận, nếu mở rộng loại hình này ra ngoài khu công nghiệp sẽ chưa bảo đảm chín muồi về chính sách, hơn nữa theo Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì bên ngoài khu công nghiệp đã có loại hình nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu ở cho công nhân cả trong và ngoài khu công nghiệp.

**6. Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 74 và Điều 99); kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 100);hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 101); đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 102); xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 106)**

*- Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**trong dự thảo Luật do Chính phủ trình còn có ý kiến khác nhau như sau:* ***(1)*** *Đề nghị chỉnh lý quy định Điều 74 theo hướng lực lượng vũ trang nhân dân được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;* ***(2)*** *Điều 100 của dự thảo Luật quy định về kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xây dựng nhưng không rõ căn cứ xây dựng kế hoạch là dựa trên cơ sở nào, có thể gây xung đột với các quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hay không; việc quy định kế hoạch này phải do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận có thể làm phát sinh thêm thủ tục;* ***(3)*** *Đề nghị chỉnh lý lại quy định tại khoản 2 Điều 101 của dự thảo Luật do Chính phủ trình để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật; theo đó, việc chuyển đổi và sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật đất đai, khi không còn nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, việc phát triển nhà ở phải trong quy hoạch chung về phát triển nhà ở, phù hợp với từng địa phương, không quy định quy hoạch quỹ đất chỉ để phát triển xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;* ***(4)*** *Lực lượng vũ trang nhân dân có đặc thù riêng nhưng cũng hưởng lương từ ngân sách nhà nước như cán bộ, công chức, viên chức, do đó, đề nghị bỏ khoản 1 Điều 102 để bảo đảm sự công bằng với các đối tượng khác;* ***(5)*** *Quy định về quỹ đất riêng để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là không phù hợp.*

UBTVQH xin báo cáo về vấn đề nêu trên như sau:

Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở hiện hành quy định “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*;” được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Dự thảo Luật do Chính phủ trình đã sửa đổi chính sách này theo hướng: *không quy định đối tượng tại khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở hiện hành được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, thay vào đó, dự thảo Luật đã bổ sung một mục riêng (mục 4) tại Chương VI về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trong đó quy định riêng về quỹ đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sẽ mua, thuê mua, thuê loại nhà ở này thay cho nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở hiện hành; chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cũng được hưởng một số ưu đãi như chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, trừ ưu đãi về quỹ đất, diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ trong dự án.*

Qua nghiên cứu ý kiến của ĐBQH, UBTVQH nhận thấy nếu quy định như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình sẽ có vướng mắc vì nếu những địa phương nào chưa bố trí được dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì đối tượng thuộc lực lượng này lại không được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội như Luật Nhà ở hiện hành; những địa phương nào nhu cầu về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân không lớn hoặc nguồn lực về nhà ở xã hội đã đủ để đáp ứng mà vẫn quy định bố trí quỹ đất riêng để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sẽ gây lãng phí. Tuy nhiên, nếu quy định đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được lựa chọn mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không có cơ sở, căn cứ để xác định quỹ đất riêng, kế hoạch phát triển nhà ở riêng cho lực lượng vũ trang nhân dân, có thể tạo ra sự chồng lấn, xung đột với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bố trí đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương, có thể gây lãng phí về quỹ đất, trong khi nguồn lực đất đai còn hạn chế. Để bảo đảm kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành về đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang nhân dân, bảo đảm sự chủ động của địa phương trong bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên cơ sở tổng hợp nhu cầu do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề xuất, không quy định trùng lặp các nội dung về đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, UBTVQH đề nghị chỉnh lý lại một số quy định tại Chương VI của dự thảo Luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như sau: ***(1)*** Bổ sung vào Điều 74 và Điều 75 đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được lựa chọn mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với điều kiện chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đồng thời đáp ứng điều kiện về thu nhập do Chính phủ quy định để phù hợp với đặc thù thu nhập của đối tượng này; ***(2)*** Bỏ khoản 2 Điều 101 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình để thực hiện thống nhất theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Luật Đất đai hiện hành nay được kế thừa tại khoản 4 Điều 68 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là: “*4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, đất an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.”;* ***(3)*** Sửa Điều 100 về Kế hoạch Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của dự thảo Luật do Chính phủ trình theo hướng không quy định nội dung này thành kế hoạch riêng mà xác định “*Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thuộc thẩm quyền quản lý và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.*”; đồng thời sửa Điều 102 để xác định “*Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 81 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân.*”; ***(4)*** Sửa khoản 2 Điều 105 để bổ sung ưu đãi cho chủ đầu tư phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để làm giảm giá thành và tăng khả năng tiếp cận nhà ở của đối tượng thụ hưởng chính sách.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn tại Điều 99 chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân cho các đối tượng đã và đang công tác tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã có một mục riêng tại Chương VI về chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhóm đối tượng này. Chính sách được áp dụng trên địa bàn cả nước (bao gồm cả vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa). Ngoài ra, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan 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 nhân dân còn được thuê nhà công vụ quy định tại Điều 45 của dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 3 Điều 101 có thể dẫn đến việc giá bán, thuê mua, thuê không phù hợp với thu nhập, chưa thể hiện rõ chính sách phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Quy định về giá nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại Điều 106 là chưa thực sự ưu đãi đối với lực lượng vũ trang nhân dân, do đó cần chỉnh lý lại cho phù hợp.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định 02 hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm: Nhà nước đầu tư xây dựng để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê, thuê mua và doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân mua, thuê mua và thuê. Theo đó, nhằm tăng nguồn cung nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đối với các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng sẽ được hưởng một số ưu đãi tại Điều 105 để giảm giá bán nhà ở. Bên cạnh đó, tại Điều 75 cũng đã có quy định đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Do đó xin Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

**II. VỀ CÁC VẤN ĐỀ CỤ THỂ**

1. **Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)**

*- Một số ý kiến đề nghị rà soát để phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 của dự thảo Luật như Điều 1 của Luật Nhà ở hiện hành****; bỏ Điều 4 về*** *áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan để thống nhất với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.*

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH đã rà soát, chỉnh lý Điều 1 theo hướng chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 như Luật hiện hành để phân định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật này và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); đồng thời bỏ Điều 4 để tránh xung đột với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

*- Có ý kiến đề nghị luật hóa các loại hình nhà ở mới xuất hiện trong thời gian gần đây như bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng kết hợp với nhà ở, nhà phố thương mại… để có cơ chế quản lý thống nhất, đồng bộ và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.*

UBTVQH nhận thấy bất động sản nghỉ dưỡng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở (sửa đổi), bởi vì không phải là nhà ở theo giải thích từ ngữ nêu tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Luật, do đó không quy định tại Luật này mà quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với loại hình nhà phố thương mại, văn phòng kết hợp với nhà ở thì tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Luật đã quy định về khái niệm nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp, bao gồm cả mục đích để ở và mục đích khác không phải để ở, vì vậy đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Về đối tượng áp dụng (Điều 2 của dự thảo Luật do Chính phủ trình)**

*Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều này đối tượng “tổ chức, cá nhân nước ngoài”. Ý kiến khác cho rằng, nội dung Điều này không có đặc thù so với quy định về đối tượng áp dụng của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, do đó đề nghị bỏ Điều 2.*

UBTVQH xin được báo cáo như sau: Quy định tại Điều 2 là áp dụng chung cho các chủ thể liên quan đến các nội dung quy định của Luật Nhà ở, không phân biệt là tổ chức, cá nhân trong nước hay nước ngoài; các trường hợp cụ thể được quy định tại các chương sau, ví dụ như đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì đã được quy định tại Điều 17 của dự thảo Luật. Tuy nhiên, đúng như ý kiến ĐBQH đã nêu, nội dung Điều 2 của dự thảo Luật không có đặc thù so với Điều 155 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật nên đề nghị áp dụng quy định chung của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật để tránh trùng lặp, theo đó xin bỏ Điều 2 trong dự thảo Luật.

1. **Về giải thích từ ngữ (Điều 3 cũ, Điều 2 mới)**

*- Có ý kiến cho rằng giải thích nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp tại khoản 1 Điều 2 và các quy định của dự thảo Luật chưa tách bạch giữa mục đích thương mại và mục đích để ở đối với nhà chung cư, do đó đề nghị quy định rõ hơn.*

UBTVQH nhận thấy, khoản này chỉ giải thích chung các loại mục đích sử dụng nhà ở; việc phân định các mục đích sử dụng cụ thể của từng loại nhà ở được thực hiện theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế, mục tiêu của dự án.... Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 6 theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư không chỉ phục vụ cho các cá nhân mà cả hộ gia đình thuộc diện được tái định cư.*

UBTVQH xin tiếp thu theo hướng thay thế cụm từ “*cho các cá nhân*” thành “*cho các đối tượng”* thuộc diện được tái định cư tại khoản 6 cho đầy đủ và bao quát.

- *Có ý kiến cho rằng giải thích về “nhà ở xã hội” tại khoản 7 chưa rõ nội hàm, đối tượng, chủ thể trong mối quan hệ với các loại nhà ở khác. Ý kiến khác đề nghị giải thích cụm từ này theo hướng: nhà ở xã hội là loại hình nhà ở chỉ để cho thuê; nhà ở xã hội là nhà ở cho người có thu nhập thấp.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Khái niệm “*nhà ở xã hội*” được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, đến nay đã gần 20 năm, là khái niệm đã quen thuộc với xã hội và dựa trên tiêu chí chung nhất là có sự hỗ trợ của Nhà nước. Nội hàm của khái niệm này không chỉ được giải thích tại Điều 2 mà còn được làm rõ hơn tại các điều cụ thể tại Chương VI của dự thảo Luật, theo đó, “*nhà ở xã hội*” là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước (*Điều 76 hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước cho cá nhân, Điều 83 về ưu đãi chủ đầu tư...*), áp dụng cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở được quy định cụ thể tại Luật này (*có 12 nhóm đối tượng được quy định cụ thể tại Điều 74*); “*nhà ở xã hộ*i” được đầu tư để bán, cho thuê, cho thuê mua chứ không chỉ cho thuê để đa dạng các hình thức lựa chọn cho cả chủ đầu tư và người thụ hưởng. Tuy nhiên, trên cơ sở kế thừa các nội dung hợp lý của Luật Nhà ở hiện hành, tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 78 của dự thảo Luật theo hướng: *Đối với dự án* *đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư công thì chỉ để cho thuê, cho thuê mua* nhằm mở rộng đối tượng có thu nhập thấp được tiếp cận, bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách từ nguồn lực nhà nước.

*- Có ý kiến cho rằng giải thích về “nhà lưu trú công nhân” tại khoản 8 chưa thể hiện được đây là loại nhà ở xã hội; đề nghị làm rõ nội hàm “nhà lưu trú công nhân” và “nhà ở cho công nhân” để có cách hiểu thống nhất.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: nhà lưu trú công nhân đáp ứng tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 2 là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước nên cũng là một loại hình nhà ở xã hội. Về sự phân biệt khái niệm, “*nhà ở cho công nhân*” và “*nhà lưu trú công nhân*” khác nhau về đối tượng thụ hưởng (*theo quy định pháp luật về nhà ở hiện hành, nhà ở xã hội tại khu công nghiệp (nhà ở công nhân) là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại khu công nghiệp (khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP); nhà lưu trú công nhân chỉ dành cho cá nhân công nhân, không bao gồm hộ gia đình)*; khác nhau về hình thức thụ hưởng (*nhà ở xã hội cho công nhân có thể được bán, cho thuê, cho thuê mua; nhà lưu trú công nhân chỉ cho thuê*); khác nhau về vị trí bố trí quỹ đất (*nhà ở xã hội cho công nhân bố trí ngoài khu công nghiệp; nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp)*.

***- Có ý kiến cho rằng quy định về người lao động trong khu công nghiệp thuộc diện hỗ trợ nhà ở xã hội có thể gồm những chuyên gia, người thu nhập cao của khu công nghiệp, dẫn đến nhà lưu trú công nhân thực chất không phải chỉ dành cho công nhân.***

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý lại quy định về khái niệm nhà lưu trú công nhân tại khoản 8 Điều 2 như sau để bảo đảm chặt chẽ: “*8. Nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.”.*

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 8 theo hướng bổ sung các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để xây dựng, bố trí nhà ở cho công nhân.*

UBTVQH báo cáo như sau: ngoài quy định về nhà lưu trú công nhân, điểm c khoản 2 Điều 82 của dự thảo Luật quy định về trường hợp: “*c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.*”. Như vậy, trường hợp doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp đó có quyền đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho bán, cho thuê, cho thuê mua như yêu cầu mà ĐBQH nêu.

*- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà lưu trú công nhân chưa bao gồm“khu công nghệ cao” là chưa đầy đủ.*

Về ý kiến này, UBTVQH xin giải trình như sau: Nước ta chỉ có 04 khu công nghệ cao đã đi vào hoạt động từ nhiều năm nay, một số khu công nghệ cao đã có các chính sách khuyến khích, ưu đãi về nhà ở cho các đối tượng làm việc trong khu công nghệ cao[[16]](#footnote-17). Việc dự thảo Luật quy định về nhà lưu trú công nhân tại khu công nghiệp do các khu này có quy mô lớn, tập trung nhiều công nhân có thu nhập thấp, không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội nên phải thuê. Đối với khu công nghệ cao tập trung lực lượng tay nghề cao, có mức lương ổn định, có thể mua nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở. Nội dung như dự thảo Luật là phù hợp nhằm thể chế hóa Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị đã đề ra nhiệm vụ: “*Nghiên cứu, ban hành cơ chế chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp...”.* Do đó, UBTVQH đề nghị cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

***-*** *Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà ở cũ tại khoản 10 chỉ xác định dựa trên thời gian xây dựng mà không dựa trên chất lượng, tuổi thọ công trình là chưa hợp lý;**cần làm rõ cơ sở để xác định nhà ở xây dựng trước năm 1994 là nhà ở cũ*. Ý kiến khác đề nghị *chỉnh lý khoản này như sau:“Nhà ở cũ là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994, bao gồm cả nhà chung cư”.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê nhằm mục tiêu xóa bỏ bao cấp về nhà ở, tạo điều kiện cho người thuê nhà tự cải thiện nhà ở. Chính sách này được thực hiện từ năm 1994 (Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994) và tiếp tục thực hiện cho đến nay. Tuy nhiên, theo pháp luật hiện hành thì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm nhiều loại nhà ở (như nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội và cả nhà ở cũ), do đó, cần phải có khái niệm chung về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cũng như có khái niệm nhà ở cũ và xác định mốc thời gian từ năm 1994 để phân biệt với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hình thành, xây dựng theo chính sách trước đây và các chính sách sau khi có Luật Nhà ở. Do vậy, UBTVQH xin bổ sung khái niệm *nhà ở thuộc sở hữu nhà nước* và chỉnh lý khái niệm *nhà ở cũ* tại Điều 2 theo ý kiến của ĐBQH.

**-** *Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 14 như sau: “Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là tổ chức được cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đầu tư”.**Ý kiến khác cho rằng**cụm từ “chủ đầu tư dự án xây dựng dự án nhà ở” tại khoản 14 là trùng lặp với “chủ đầu tư xây dựng” quy định trong Luật Xây dựng, chưa thống nhất với quy định về chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 35 của dự thảo Luật và Luật Đầu tư công****.***

UBTVQH nhận thấy, Luật Đầu tư quy định về nhà đầu tư nói chung, còn trong lĩnh vực nhà ở thì phải căn cứ vào cả Luật Xây dựng và đáp ứng các điều kiện nhất định theo quy định của Luật này thì mới được làm chủ đầu tư. Do đó, đề nghị giữ khoản 14 như dự thảo Luật. Về khái niệm chủ đầu tư tại khoản này và điểm b khoản 1 Điều 35, UBTVQH nhận thấy khoản 13 đã quy định về tổ chức trong nước như sau: “*Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng 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)*”, khái niệm này đã bao hàm cơ quan là chủ đầu tư quy định trong Luật Đầu tư công.

*- Có ý kiến cho rằng nội hàm giải thích từ ngữ tại khoản 15 và khoản 16 là trùng lặp nhau, cần rà soát chỉnh lý cho phù hợp.*

Về nội dung này, UBTVQH xin giải trình như sau: khái niệm tại khoản 15 và khoản 16 là khác nhau, trong đó khoản 15 quy định về phát triển nhà ở, còn khoản 16 quy định về cải tạo nhà ở để phân biệt với hoạt động xây dựng nhà ở mới hoặc hoạt động bảo trì nhà ở. Tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin rà soát và chỉnh lý lại cho rõ 02 khoản này theo hướng, hoạt động cải tạo làm tăng diện tích nhà ở mới thuộc trường hợp phát triển nhà ở.

*-**Có ý kiến đề nghị làm rõ “sở hữu diện tích khác” trong nhà chung cư tại khoản 19 là diện tích nào?.*

UBTVQH đề nghị được tiếp thu, bổ sung cụm từ “*không phải là căn hộ*” sau cụm từ “*sở hữu diện tích khác*” để rõ hơn, bởi vì diện tích khác trong nhà chung cư có nhiều loại như văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng... và các loại diện tích này không phải là căn hộ để ở.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát, làm rõ khái niệm “hộ gia đình” trong dự thảo Luật để thống nhất, phù hợp với Điều 212 của Bộ luật Dân sự, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Hôn nhân và gia đình. Ý kiến khác cho rằng Điều 2 quy định về hộ gia đình nhưng dự thảo Luật lại giải thích khái niệm thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, xây dựng nhà ở là chưa thống nhất; trong dự thảo Luật không đề cập đến “thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở”, do đó không cần thiết giải thích cụm từ này.*

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ giải thích cụm từ “*thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở*” vì không sử dụng trong dự thảo Luật. Hơn nữa, nhà ở là tài sản gắn liền với đất, hộ gia đình quản lý, sử dụng nhà ở không thể tách rời với hộ gia đình sử dụng đất nên khái niệm hộ gia đình cần thực hiện thống nhất với Luật Đất đai để tránh chồng chéo, xung đột. Việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở sẽ thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát lại giải thích từ ngữ về “Nhà ở hình thành trong tương lai” tại khoản 24 để thống nhất với giải thích về “Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).*

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu và chỉnh lý cho thống nhất với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như trong dự thảo Luật.

*- Một số ý kiến đề nghị bổ sung bổ sung giải thích từ “căn hộ”, “nhà ở khép kín”, “nhà trọ”, “nhà ở cho sinh viên”; “nhà ở trong các trường nội trú, trường bán trú của học sinh dân tộc miền núi”; “nhà ở cho các đối tượng thuộc diện bảo trợ xã hội, người già không nơi nương tựa, trẻ em mồ côi trong các cơ sở bảo trợ xã hội”; “nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân”.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Các khái niệm “*căn hộ*”, “*nhà ở khép kín*”, “*căn hộ chung cư*” đã được quy định tại quy chuẩn xây dựng nhà ở, quy chuẩn xây dựng nhà chung cư (Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN về nhà chung cư), không phát sinh nội dung điều chỉnh riêng với đối tượng này trong Luật nên xin không bổ sung giải thích từ ngữ; khái niệm “*nhà trọ*” cũng là nhà ở cho thuê, không có nội dung đặc thù cần giải thích; loại nhà sinh viên, nhà ở trong các trường nội trú... đã được quy định trong nội hàm nhà ở xã hội; các loại nhà cho đối tượng bảo trợ không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này. Đối với đề nghị giải thích khái niệm “*nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*”, UBTVQH xin tiếp thu, bổ sung khái niệm tại Điều 2 như sau: *“9. Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Luật này.”.*

1. **Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 3)**

*- Một số ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị nghiêm cấm là: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng không đúng quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, không đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật .*

UBTVQH nhận thấy các nội dung này đã được quy định tại một số luật có liên quan như Luật Đầu tư công, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị…, do đó đề nghị không bổ sung vào dự thảo Luật để tránh chồng chéo, xung đột.

***-*** *Có ý kiến cho rằng tại khoản 4 quy định về hành vi bị nghiêm cấm “Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này”, tuy nhiên, trong dự thảo Luật chưa quy định về cách tính diện tích nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này.*

UBTVQH nhận thấy, Điều 141 của dự thảo Luật đã quy định về cách xác định diện tích căn hộ chung cư, đây là cơ sở để áp dụng xử lý trường hợp thực hiện sai cách tính diện tích căn hộ theo quy định của Luật này. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ chiều cao, chiều rộng của không gian bị lấn chiếm tại khoản 5 để tránh xảy ra tranh chấp.*

UBTVQH nhận thấy, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng đã được quy định tại Điều 140 của dự thảo Luật, còn chiều cao, chiều rộng của không gian, công trình đã được xác định theo quy hoạch, quy chuẩn xây dựng. Tuy nhiên, để bảo đảm chặt chẽ, tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH xin bổ sung nội dung nghiêm cấm xây dựng sai quy hoạch vào khoản 4.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 về nghiêm cấm hành vi “sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở” nhưng dự thảo Luật lại chưa quy định cơ chế kiểm soát, sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư, do đó, đề nghị bổ sung quy định cụ thể về cơ chế kiểm soát này theo hướng chủ đầu tư báo cáo định kỳ cơ quan có thẩm quyền về việc huy động và sử dụng vốn tại từng dự án đầu tư.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Nội dung về kiểm soát vốn nói riêng và huy động tài chính cho phát triển nhà ở nói chung đã được quy định tại chương VII về Tài chính cho phát triển nhà ở, trong đó quy định cụ thể về điều kiện, hình thức, nguyên tắc huy động vốn và giao Chính phủ quy định chi tiết. Đối với việc báo cáo định kỳ là phát sinh thêm thủ tục hành chính, do đó đề nghị không bổ sung vào dự thảo Luật mà thực hiện thông qua công tác thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 7 là cản trở việc thực hiện giao dịch nhà ở, đề nghị chỉnh lý để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, thống nhất với các nguyên tắc về tự do ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Đây không phải là quy định mới mà được kế thừa từ Luật Nhà ở 2014, bởi vì nếu quy định cho ủy quyền bán nhà ở sẽ dẫn đến thực trạng đã xảy ra như trước năm 2014 là lừa đảo khách hàng do không phải chủ đầu tư nhưng cũng được bán nhà ở, gây rủi ro cho người mua nhà ở, làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện. Thực tế cho thấy, kể từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về nội dung này, tình trạng lừa đảo khách hàng đã được hạn chế, khắc phục, góp phần tăng tính minh bạch trong mua bán nhà ở. Đây là quy định đặc thù, cần thiết để bảo đảm an toàn cho các giao dịch về nhà ở, do đó, đề nghị giữ như dự thảo Luật để đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Nội dung này cũng đã được chỉnh lý đồng bộ tại khoản 4 Điều 17 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)[[17]](#footnote-18).

*- Có ý kiến đề nghị xem xét hành vi bị nghiêm cấm “cho ở nhờ không đúng quy định của Luật này” tại khoản 8, bởi vì trong dự thảo Luật không quy định về quyền và nghĩa vụ, các điều kiện, quy trình, thủ tục của việc cho ở nhờ.*

UBTVQH nhận thấy, các điều 158, 159, 160, 161… của dự thảo Luật đã có quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch, về điều kiện nhà ở tham gia giao dịch, Điều 179 quy định cụ thể về cho ở nhờ nhà ở. Vì vậy, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi không đóng kinh phí bảo trì của chủ sở hữu căn hộ là hành vi bị nghiêm cấm, làm cơ sở để Chính phủ ban hành quy định xử phạt hành chính và áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành đối với hành vi này. Ý kiến khác đề nghị không quy định hành vi gây thấm dột tại điểm b khoản 9 là hành vi bị nghiêm cấm.*

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu bổ sung vào điểm a khoản 9 hành vi bị nghiêm cấm là *“không đóng kinh phí bảo trì*” để có cơ sở quy định chế tài phù hợp với hành vi này; đồng thời chỉnh lý lại điểm b khoản 9 theo hướng chỉ nghiêm cấm hành vi “*cố ý gây thấm dột*” cho phù hợp, chặt chẽ.

*- Có ý kiến cho rằng điểm c khoản 9 lại quy định về hành vi bị nghiêm cấm “sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở hoặc sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở” là chưa rõ, khó thực hiện.*

UBTVQH xin tiếp thu bỏ nội dung “*sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở*” vì không rõ nội hàm và có thể gây ra cách hiểu, áp dụng pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho người dân trong việc tuân thủ pháp luật.

1. **Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 4)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 4 chính sách bảo đảm quyền sở hữu nhà ở, quyền có chỗ ở của công dân để phù hợp với Hiến pháp.*

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện nội dung này tại khoản 1 Điều 4.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 3 cơ chế, chính sách ưu đãi cho nhà ở khu vực nông thôn và miền núi, vùng đồng bào dân tộc thiểu số; bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 2 Điều 75 của dự thảo Luật đã có quy định hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn (trong đó bao gồm khu vực miền núi) xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. Đối với đề nghị bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân, tại dự thảo Luật đã có Mục 4 Chương VI quy định về nội dung này.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng Nhà nước có chính sách tín dụng ưu đãi để người dân xây dựng và cải tạo nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội hiện nay về số lượng, chất lượng nhà ở, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào khoản 3 Điều 83 của dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 theo hướng tách loại hình nhà ở để bán và nhà ở cho thuê, cho thuê mua; cần có chính sách tập trung ưu tiên cho loại hình nhà ở cho thuê, cho thuê mua để đáp ứng nhu cầu và điều kiện kinh tế của đại bộ phận người lao động có thu nhập thấp. Ý kiến khác cho rằng nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải đầu tư nguồn lực rất lớn nên không khả thi.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điều 4 là quy định về chính sách chung đối với nhà ở; việc tách các nội dung chính sách đối với nhà ở để bán hay cho thuê, cho thuê mua đã được quy định tại Chương VI về chính sách về nhà ở xã hội. Thực tế cho thấy, Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định trường hợp đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước chỉ để cho thuê, cho thuê mua, tuy nhiên, quy định này đã không phát huy hiệu quả do: ***(1)*** Tâm lý muốn sở hữu nhà ở của người dân Việt Nam, thực tế quỹ nhà ở xã hội để cho thuê tại các dự án hầu hết đều không lấp đầy, dẫn đến lãng phí nguồn lực; ***(2)*** Nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải bỏ ra nguồn lực rất lớn để đầu tư xây dựng và quản lý vận hành, điều này vượt quá khả năng thực tế của nước ta như ý kiến của ĐBQH. Để hài hòa giữa nhu cầu của người dân và nguồn lực nhà nước, xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và chỉnh lý Điều 78 của dự thảo Luật theo hướng đối với các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công sẽ chỉ được cho thuê, thuê mua; đối với nguồn vốn khác của Nhà nước thì được bán, cho thuê, cho thuê mua.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 5 theo hướng khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các mẫu thiết kế, thiết kế điển hình đối với loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền, bảo đảm duy trì nét văn hóa truyền thống, bảo đảm điều kiện sống hướng đến văn minh.*

UBTVQH nhận thấy, khoản 5 quy định khuyến khích ban hành thiết kế mẫu phù hợp với từng khu vực, vùng, miền đã bao quát cả nội dung phù hợp với văn hóa truyền thống của từng vùng, miền. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu thành lập quỹ nhà ở xã hội ở địa phương để tập trung nguồn lực phát triển nhà ở xã hội.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Theo khoản 10 Điều 4 của Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, Quốc hội đã quyết nghị không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn. Căn cứ các chỉ đạo nêu trên thì việc thành lập quỹ phát triển nhà ở hiện chưa đồng bộ với các Nghị quyết của Quốc hội do hiện chưa có nguồn để thành lập Quỹ. Do vậy, xin không bổ sung nội dung nêu trên vào dự thảo Luật.

1. **Về yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 5)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 quy định: sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì phải công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng để cơ quan, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung khoản 2 mới vào Điều 29 của của dự thảo Luật cho phù hợp.

*- Có ý kiến cho rằng quy định: “tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại I chủ yếu phát triển nhà chung cư” và “các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt và tại các đô thị loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án xây nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua”, các khu vực còn lại có thể phân lô, bán nền tại khoản 4 và khoản 5 Điều 5 là cứng nhắc; đề nghị chỉnh lý theo các phương án sau:* ***(1)*** *Tại đô thị loại I, II, III, IV giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đô thị để quyết định những vị trí nào bắt buộc phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua và trường hợp chuyển nhượng đất đã có hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở;* ***(2)*** *Tại địa bàn các phường của đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc trung ương, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, mặt tiền tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua, còn các phần còn lại có thể phân lô, bán nền. Ý kiến khác đề nghị bổ sung quy định đối với đô thị loại II thì cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Quy định tại khoản 4 và khoản 5 là căn cứ để địa phương xác định các khu vực phải phát triển nhà ở theo dự án hoặc không theo dự án và định hướng quy hoạch phát triển đô thị. Việc xác định rõ trong Luật khu vực nội thị của đô thị đặc biệt, tại các khu vực của đô thị loại I, loại II, loại III chỉ cho thực hiện phát triển nhà ở theo dự án nhằm tránh tình trạng phân lô bán nền tràn lan, không theo quy hoạch, không bảo đảm phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp nước... như thực tế đã xảy ra tại nhiều nơi thời gian qua nên xin được giữ chính sách này. Về kỹ thuật, để bảo đảm thống nhất, chặt chẽ, xin chỉnh lý lại câu đầu của khoản 5 như sau: “*Tại các đô thị loại I, loại II và loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua*.”.

Về đề nghị bổ sung đô thị loại II cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư vào khoản 4, UBTVQH thấy rằng theo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014, thực tiễn cho thấy “*Một số địa phương mặc dù là đô thị loại II, loại III (thậm chí là đô thị loại I như Hải Phòng, Cần Thơ, Quảng Ninh) nhưng trên địa bàn còn quỹ đất dồi dào, giá đất nền thấp, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư...*”[[18]](#footnote-19). Do đó, nếu quy định tập trung phát triển nhà chung cư tại đô thị loại II sẽ không bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn mà nên để các địa phương chủ động cân đối, định hướng, do đó đề nghị Quốc hội không bổ sung vào dự thảo Luật. Bên cạnh đó, để bảo đảm chặt chẽ, thống nhất với pháp luật về địa giới hành chính, tránh cách hiểu khác nhau, xin chỉnh lý về kỹ thuật đoạn cuối khoản 4 như sau: “*Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư*.”.

*- Một số ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 5 quy định: nhà công vụ không được cách xa nơi làm việc, nhất là vùng sâu, vùng xa; bổ sung tiêu chí, tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân.*

UBTVQH giải trình như sau: Điều này quy định chung về nhà ở công vụ, nội dung cụ thể về tiêu chuẩn nhà công vụ đã được quy định tại Mục 3 Chương IV của dự thảo Luật. Về tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân, tại khoản 4 Điều 103 của dự thảo Luật đã dẫn chiếu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 của Luật này. Theo đó, trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; trường hợp nhà ở xã hội 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.

1. **Về bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 7)**

*Có ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm trưng mua, trưng dụng nhà ở “vì phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng” tại khoản 2 Điều 7 để bảo đảm tính thống nhất với Hiến pháp và Điều 5 của Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản. Ý kiến khác đề nghị không quy định nội dung này vì đã được điều chỉnh bởi Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản. Quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở trong tình trạng dịch bệnh là không hợp lý; làm rõ việc mua trước nhà ở có thuộc trường hợp trưng mua hay không.*

Tiếp thu ý kiến nêu trên, UBTVQH đã rà soát, chỉnh lý khoản 2 cho phù hợp, thống nhất với quy định tại Hiến pháp và Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản theo hướng: bỏ quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở trong tình trạng dịch bệnh vì quá rộng, không bảo đảm chặt chẽ; đối với các trường hợp trưng mua, trưng dụng tài sản thì không quy định tại Luật Nhà ở mà dẫn chiếu đến Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản để tránh xung đột, chồng chéo. Đối với trường hợp mua trước nhà ở, quy định này là kế thừa Luật Nhà ở hiện hành. Mua trước nhà ở khác với trưng mua nhà ở, theo đó trưng mua nhà ở được thực hiện không phụ thuộc vào ý chí và nhu cầu của chủ sở hữu nhà ở (thông qua quyết định hành chính của Nhà nước), còn mua trước nhà ở là trong trường hợp chủ sở hữu nhà ở đang có nhu cầu bán nhà ở và đang trong quá trình thỏa thuận, thực hiện giao dịch hoặc đã ký kết hợp đồng nhưng Nhà nước thấy cần thiết phải mua nhà ở này để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia thì phải ưu tiên bán nhà ở này cho Nhà nước. Thực tiễn tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành không thấy có vướng mắc trong quá trình triển khai. Do đó, đề nghị giữ quy định này và chỉnh lý cho thống nhất như trong dự thảo Luật.

1. **Về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 8); quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 10)**

*- Có ý kiến cho rằng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà như công dân Việt Nam nhưng có thể vợ hoặc chồng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người nước ngoài. Do đó, quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Điều 8 là chưa thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình về việc“Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng”.*

UBTVQH nhận thấy, Luật Hôn nhân và gia đình chỉ quy định việc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận đối với tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng, tuy nhiên, với quy định tại Điều 8 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì nhà ở trong trường hợp này chỉ là của cá nhân đủ điều kiện sở hữu nhà ở, không phải tài sản chung của vợ chồng nếu vợ hoặc chồng không đáp ứng điều kiện của Luật, do đó không có vướng mắc, xung đột với Luật Hôn nhân và gia đình.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về “quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp” quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 là chưa thể hiện đầy đủ quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở quy định trong Hiến pháp.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Chỗ ở theo quy định của Hiến pháp có nội hàm rộng hơn, trong đó bao gồm cả nhà ở và nơi cư trú khác. Luật này chỉ điều chỉnh về nhà ở, không điều chỉnh về vấn đề chỗ ở, bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, do đó đề nghị Quốc hội cho được giữ như dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ quyền sở hữu nhà ở của người không quốc tịch đang cư trú tại Việt Nam trong dự thảo Luật.*

UBTVQH nhận thấy, các điều 10, 11, 17, Mục 3 Chương II của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài; đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Luật Quốc tịch, “*5. Người nước ngoài cư trú ở Việt Nam là công dân nước ngoài và người không quốc tịch thường trú hoặc tạm trú ở Việt Nam*.”, như vậy phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở đối với người nước ngoài đã bao gồm người không quốc tịch đang cư trú tại Việt Nam như ý kiến ĐBQH nêu.

1. **Về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (Điều 12)**

*- Có ý kiến đề nghị quy định thống nhất việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào hồ sơ địa chính. Ý kiến khác cho rằng quy định tại Điều 12 chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và mâu thuẫn với quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 3 Điều 160 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).*

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu và thời điểm công nhận quyền sở hữu là hai phạm trù khác nhau. Công nhận quyền sở hữu là hành vi hành chính của Nhà nước ghi nhận quyền của chủ sở hữu thông qua hình thức cấp Giấy chứng nhận; còn xác lập quyền sở hữu thì xuất hiện ngay khi các bên tham gia giao dịch nhà ở (như bên mua đã thanh toán xong tiền mua nhà thì xác lập bên mua có quyền sở hữu nhà ở (quyền sử dụng, cho thuê, tặng cho…) chứ không phải chờ đến khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mới có quyền sở hữu*.* Việc công nhận quyền sở hữu nhà ở (tài sản của tổ chức, cá nhân) khác với công nhận quyền sử dụng đất (tài sản thuộc sở hữu toàn dân). Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành (Điều 95) và được kế thừa tại Điều 131 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) 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. Quy định như dự thảo Luật là phù hợp với tính chất của nhà ở và không mâu thuẫn với Luật Đất đai. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 12 nội dung:“trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” do đây là giao dịch dân sự. Ý kiến khác cho rằng khoản 4 Điều 12 của dự thảo Luật mâu thuẫn với quy định có liên quan của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), do đó đề nghị bổ sung vào cuối khoản 4 nội dung “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.*

UBTVQH xin tiếp thu bổ sung nội dung như ý kiến của ĐBQH vào khoản 3 và khoản 4 Điều 12 của dự thảo Luật.

1. **Về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 13)**

*- Có ý kiến cho rằng, theo quy định của Hiến pháp và Bộ luật Dân sự thì tài sản do Nhà nước đầu tư là thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để bảo đảm tính thống nhất.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý tại khoản 11 Điều 2 như sau: *“11. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.*

*- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 13 để bảo đảm tính thống nhất với Luật Quản lý và sử dụng tài sản công. Bởi vì, đây là loại nhà do Nhà nước đầu tư nhưng sau khi đã giao nhà cho người dân thuộc diện được bồi thường, bố trí tái định cư hoặc giao nhà cho người dân thuộc diện thuê mua thì sẽ thuộc sở hữu của người được giao nhà.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại khoản này cho rõ, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật như trong dự thảo Luật.

1. **Về cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 14); trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 15)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 14 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện làm đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách cấp huyện.*

UBTVQH nhận thấy nội dung này sẽ được thực hiện theo nguyên tắc phân công, phân cấp, ủy quyền của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, do đó xin không quy định tại dự thảo Luật để tránh trùng lặp.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung chỉnh lý điểm a khoản 1 Điều 15 như sau: “Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, chuyển quyền thuê, mua nhà ở cũ, quyết định người được thuê, mua nhà ở xã hội, quyết định người được bố trí tái định cư bằng nhà ở.”; chỉnh lý điểm c khoản 1 Điều 15 để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương khi triển khai phá dỡ, xây dựng lại nhà ở có nhiều thành phần sở hữu như sau: “Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, phê duyệt phương án di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời”. Đồng thời, cần bổ sung vào Điều 15 quy định về quyền quyết định chuyển đổi công năng nhà ở, miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho đầy đủ, thống nhất.*

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến nêu trên và chỉnh lý lại Điều 15 của dự thảo Luật cho phù hợp.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 như sau:“Chính phủ quy định cụ thể quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý, vận hành nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đối tượng, điều kiện, tiêu chuẩn, định mức hỗ trợ tái định cư bằng nhà ở.”.*

UBTVQH nhận thấy, đối tượng, điều kiện, tiêu chuẩn, định mức hỗ trợ tái định cư bằng nhà ở đã được quy định tại mục 4 Chương IV của dự thảo Luật và quy định có liên quan của pháp luật về đất đai. Do đó, xin không bổ sung vào dự thảo Luật.

1. **Về quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 16)**

*- Có ý kiến đề nghị công bố công khai các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh; giao Chính phủ thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung vào khoản 2 Điều 16 theo hướng: “*2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và 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 danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở*”để bảo đảm minh bạch, thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận, thực hiện.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về “khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh” tại khoản 2 Điều 16 của dự thảo Luật và “khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh” trong Luật Đầu tư để bảo đảm tính thống nhất.*

UBTVQH nhận thấy, quy định trong dự thảo Luật là để xác định dự án nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, còn quy định trong Luật Đầu tư có phạm vi điều chỉnh khác, bao gồm các điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét khi chấp thuận chủ trương đầu tư bất kỳ một dự án đầu tư nào. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật để phù hợp với phạm vi cần điều chỉnh.

1. **Về tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 17); điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 18)**

*- Một số ý kiến đề nghị quy định rõ trong dự thảo Luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không gắn với quyền sử dụng đất, phù hợp với quy định tại Điều 5 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); đồng thời làm rõ trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam và không gắn với quyền sử dụng đất, sau đó bán lại cho công dân Việt Nam thì quyền sử dụng đất của nhà ở đó được xử lý thế nào để bảo đảm quyền lợi của công dân Việt Nam.*

UBTVQH nhận thấy, như các nguyên tắc trên đã trình bày, Luật Nhà ở chỉ nên tập trung quy định về nhà ở, trong đó có sở hữu về nhà ở của các tổ chức, cá nhân; vấn đề liên quan đến đất ở, quyền sử dụng đất ở sẽ do Luật Đất đai điều chỉnh. Do đó, xin được giữ nội dung tại Điều 17 và Điều 18 của dự thảo Luật theo hướng chỉ tập trung quy định về quyền sở hữu nhà ở; đồng thời xin tiếp thu ý kiến ĐBQH để bổ sung quy định điều chỉnh về quyền và nghĩa vụ đối với trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, sau đó bán lại cho công dân Việt Nam tại điểm đ khoản 2 Điều 20 của dự thảo Luật như sau: “*Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 của Luật này thì có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.”,* nghĩa là nếu công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua lại nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân nước ngoài thì sẽ có quyền, nghĩa vụ đối với nhà ở như cá nhân trong nước. Việc quy định về quyền sử dụng đất trong các trường hợp nêu trên sẽ do Luật Đất đai điều chỉnh. Quy định này cũng bảo đảm đồng bộ với nội dung sửa đổi tại khoản 1 Điều 13 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động (sửa đổi)[[19]](#footnote-20) là: “*1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác*.”*[[20]](#footnote-21).*

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 17 theo hướng: tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở là căn hộ chung cư, không được sở hữu nhà ở riêng lẻ. Ý kiến khác cho rằng cần quy định chặt chẽ, rõ ràng điều kiện “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” đối với cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Quy định cá nhân nước ngoài được mua nhà ở là chung cư và nhà ở riêng lẻ với tiêu chí “*được phép nhập cảnh vào Việt Nam*” là kế thừa Luật Nhà ở hiện hành nhằm tạo điều kiện đa dạng về loại hình nhà ở, khuyến khích và tăng lựa chọn về nhà ở cho người nước ngoài, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế phát triển, khuyến khích tổ chức, cá nhân nước ngoài vào Việt Nam đầu tư, làm ăn sinh sống, trên thực tế đã thực hiện và phát huy hiệu quả từ năm 2015 đến nay. Luật hiện hành cũng như dự thảo Luật tiếp tục kế thừa chính sách này đã có các quy định chặt chẽ về điều kiện được mua nhà ở của đối tượng này, gồm: ***(1)*** Chỉ được phép mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại; ***(2)*** Dự án này phải nằm trong khu vực bảo đảm không ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng; ***(3)*** Có quy định về giới hạn số lượng nhà ở sở hữu. Đối với việc kinh doanh nhà ở của người nước ngoài thì được điều chỉnh tại Luật Kinh doanh bất động sản, do đó đã bảo đảm sự chặt chẽ trong quản lý về sở hữu nhà ở của đối tượng này.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát điều kiện về giấy chứng nhận đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 18 của dự thảo Luật vì chưa thống nhất với Điều 23 của Luật Đầu tư. Theo quy định của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư nước ngoài chiếm trên 50% vốn điều lệ mới phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; trường hợp dưới tỷ lệ vốn góp này thì không phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.*

UBTVQH xin báo cáo như sau:

- Khoản 1 Điều 18 nhằm xác định điều kiện đối với các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có quyền sở hữu nhà ở tại dự án do mình đầu tư; do đó, để bảo đảm chính xác, bao quát, thống nhất với các luật có liên quan, bao gồm Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản..., xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 18 như sau: “*1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.”.*

- Tại khoản 2 Điều 18 của dự thảo Luật quy định về các loại giấy tờ liên quan đến việc cho phép tổ chức nước ngoài hoạt động đầu tư tại Việt Nam, *gọi chung là giấy chứng nhận đầu tư* chứ không chỉ quy định một loại giấy; trường hợp tổ chức nước ngoài không phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì có thể cung cấp giấy tờ khác liên quan đến việc tổ chức đó được phép thành lập, hoạt động tại Việt Nam để cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có cơ sở thực hiện giao dịch về nhà ở đối với cá nhân nước ngoài. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (Điều 19); quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 20)**

*- Một số ý kiến cho rằng quy định tại Điều 19 về số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được phép sở hữu vừa tính theo tỷ lệ vừa tính theo số lượng là chưa thống nhất, đề nghị làm rõ cơ sở của quy định này. Có ý kiến cho rằng nên quy định linh hoạt số lượng nhà ở tùy thuộc vào yêu cầu, điều kiện của từng khu vực, địa phương; ý kiến khác cho rằng cần quy định chặt chẽ về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, tránh đầu cơ, lũng đoạn thị trường.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Quy định về tỷ lệ, số lượng nhà ở được phép sở hữu tại dự thảo Luật không phải là quy định mới mà là kế thừa Luật hiện hành nhằm bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu thu hút, khuyến khích đầu tư với bảo đảm an ninh, quốc phòng và không ảnh hưởng đến thị trường trong nước. Để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân, tổ chức nước ngoài phải tuân thủ quy định về giới hạn số lượng, loại nhà ở, khu vực được phép sở hữu. Theo đó, người nước ngoài chỉ được mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại chứ không được mua nhà ở trong dân cư và dự án này phải nằm trong tại khu vực được phép bán cho người nước ngoài do cơ quan có thẩm quyền công bố, quy định này vừa bảo đảm an ninh, quốc phòng, vừa nhằm mục đích không làm ảnh hưởng đến đến các loại hình nhà ở cho đối tượng khó khăn như nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho công nhân. Theo Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành, trong 08 năm qua mới chỉ có khoảng hơn 3.000 trường hợp mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, số lượng này không có ảnh hưởng đến thị trường trong nước. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 20 về thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài là 50 năm và có thể được gia hạn, tuy nhiên dự thảo Luật không quy định thời gian gia hạn tối đa nên có thể họ được sở hữu nhà ở lâu dài như công dân Việt Nam.*

UBTVQH xin được tiếp thu ý kiến nêu trên và bổ sung việc gia hạn thời hạnsở hữu nhà ở một lần tối đa là 50 năm để bảo đảm chặt chẽ.

*- Có ý kiến cho rằng việc giới hạn số lượng nhà ở tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam tại Điều 20 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp thừa kế.*

UBTVQH nhận thấy, điểm b khoản 2 Điều 20 của dự thảo Luật đã quy định về quyền để lại thừa kế về nhà ở của người nước ngoài, theo đó, trường hợp không thuộc diện sở hữu nhà ở, người nhận thừa kế thay vì sở hữu chính nhà ở đó thì được phép bán để hưởng giá trị, như vậy quyền để thừa kế, nhận thừa kế vẫn được bảo đảm. Vì vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 21)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 về “chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở” là quá chặt chẽ.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Quy định tại Điều này chỉ nhằm mục đích để tổ chức nước ngoài bố trí nhà ở cho cán bộ, công nhân viên; trong trường hợp kinh doanh như mua nhà ở để cho thuê thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ, tránh trường hợp lợi dụng chính sách để thực hiện vào các mục đích khác mà không có cơ chế để kiểm soát.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm d khoản 2 theo hướng bổ sung trường hợp cá nhân nước ngoài bị trục xuất theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính hoặc bị áp dụng hình phạt trục xuất.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào điểm d khoản 2 như trong dự thảo Luật.

1. **Về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Chương III)**

***-*** *Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 23 theo hướng căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trước hết phải căn cứ vào quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia.*

UBTVQH xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và bổ sung căn cứ lập Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là quy hoạch tổng thể quốc gia để bảo đảm phù hợp, khả thi. Đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch chung cho nhiều loại đất, do đó xin không bổ sung quy hoạch này trong căn cứ để xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ “các nội dung khác” tại khoản 5 Điều 24 để bảo đảm minh bạch, chặt chẽ.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ khoản 5, bổ sung câu mở đầu Điều 24 là *“Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:”* cho chặt chẽ theo hướng, Luật chỉ quy định các nội dung chủ yếu của Chiến lược, các nội dung khác do chủ thể có thẩm quyền ban hành Chiến lược xác định phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ, mục tiêu trong từng giai đoạn.

*- Nhiều ý kiến tán thành quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhưng đề nghị chỉnh lý chặt chẽ hơn để tránh xung đột hoặc trùng lặp với các quy hoạch có liên quan; không quy định việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để tăng cường phân cấp cho địa phương. Một số ý kiến đề nghị không tiếp tục quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh mà tích hợp vào quy hoạch có liên quan. Có ý kiến đề nghị trong Chương trình phát triển nhà ở chỉ quy định về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, không áp dụng đối với loại nhà ở khác.*

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH xin chỉnh lý quy định của dự thảo Luật theo hướng: ***(1)*** Không quy định về việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương quyết định và chịu trách nhiệm; Bộ đóng vai trò hậu kiểm, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm; ***(2)*** Loại bỏ những nội dung trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở có sự trùng lặp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị[[21]](#footnote-22), hạn chế sự can thiệp vào quan hệ thị trường bằng công cụ quản lý hành chính, giảm chi phí tuân thủ của người dân, doanh nghiệp. Cụ thể là xin chỉnh lý nội dung tại điểm c khoản 1 Điều 27 theo hướng thay nội dung: *“Dự kiến tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định rõ diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án”* bằng nội dung *“Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”,* vì các dự án này đều do nguồn lực nhà nước đầu tư hoặc cần có sự quản lý chặt chẽ hơn của Nhà nước để đáp ứng yêu cầu an sinh xã hội, đối với các dự án nhà ở thương mại sẽ do thị trường điều chỉnh; bỏ điểm c và điểm d khoản 2 Điều 29 của dự thảo Luật do Chính phủ trình *(Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, dự kiến danh mục các dự án phát triển nhà ở, trong đó có phân ra các loại hình phát triển nhà ở sẽ thực hiện trong kỳ kế hoạch; dự kiến nhu cầu diện tích đất trong kỳ kế hoạch để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án)* để tránh trùng lặp với nội dung của các quy hoạch có liên quan như đã nêu ở trên.

*Về đề nghị trong Chương trình phát triển nhà ở chỉ quy định về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, không áp dụng đối với loại nhà ở khác,* UBTVQH nhận thấy chương trình phát triển nhà ở là cơ sở, căn cứ để địa phương xác định các nhu cầu về nhà ở, tránh phát triển không cân đối các loại hình nhà ở, nhất là phát triển nóng nhà ở thương mại mà không quan tâm đến nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình, thu nhập thấp như trong thời gian vừa qua. Do đó, cần thiết phải đưa vào Chương trình việc xác định các nhu cầu về phát triển các loại nhà ở để bảo đảm cân đối cung cầu nhà ở.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 29 quy định về việc huy động nguồn lực khu vực tư nhân để phát triển nhà ở từ khi lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Tại điểm c khoản 2 Điều 27 đã quy định nội dung kế hoạch phát triển nhà ở phải bao gồm nguồn lực để phát triển nhà ở (nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác). Do vậy, quy định này đã đảm bảo nội dung như ý kiến của ĐBQH.

*- Có ý kiến cho rằng việc lấy ý kiến Hội đồng nhân về sử dụng vốn ngân sách để phát triển nhà ở tại điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 là không cần thiết, phát sinh thủ tục. Bởi vì, các dự án sử dụng vốn ngân sách đã có trong Kế hoạch đầu tư công trung hạn và Kế hoạch này đã được trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định. Do đó, đề nghị không quy định nội dung này hoặc giao cho Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.*

UBTVQH nhận thấy việc quy định về vốn ngân sách để phát triển nhà ở là một nội dung trong Kế hoạch phát triển nhà ở là cần thiết để xác định các nguồn lực phát triển nhà ở theo mục tiêu, nội dung xác định trong Kế hoạch; việc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó có nội dung này là phù hợp với thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 3 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương là: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh “a*) Quyết định kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội dài hạn, trung hạn và hằng năm của tỉnh; quy hoạch, kế hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh trong phạm vi được phân quyền*;”. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 31); quỹ đất để phát triển nhà ở (Điều 32); yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng vào khoản 2 Điều 31 để phù hợp với Hiến pháp 2013 và Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa.*

UBTVQH nhận thấy, khoản 2 Điều 31 quy định chung về tiêu chuẩn diện tích các loại hình nhà ở và đã được dẫn chiếu thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng. Các điều kiện cụ thể như khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng mang tính chất kỹ thuật cụ thể sẽ được quy định chi tiết trong Quy chuẩn xây dựng nhà ở.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tại Điều 33 yêu cầu đối với dự án nhà ở xã hội phải bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tiện ích thiết yếu như y tế, khu vui chơi, trường học.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 2 Điều 79 của dự thảo Luật đã có quy định các dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng các về yêu cầu tại Điều 33, tại điểm a khoản 3 Điều 33 đã có quy định dự án phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm g khoản 1 Điều 33 quy định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn cần phải công khai cả trên các phương tiện thông tin đại chúng.*

UBTVQH nhận thấy, việc quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải công khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng là quá rộng, sẽ làm gia tăng chi phí tuân thủ pháp luật cho chủ đầu tư. Trong khi đó đã có công cụ bảo đảm quyền tiếp cận thông tin của cơ quan, tổ chức, cá nhân thông qua việc công khai các dự án nhà ở đang thực hiện trên *Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh* tại điểm g khoản 1 Điều 33. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ quy định như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 33 về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội là gây khó khăn cho nhà đầu tư. Bởi vì, dự án nhà ở phải có người vào ở với tỷ lệ nhất định thì hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mới có thể vận hành hoàn chỉnh; đối với dự án chưa có người vào ở mà đầu tư đồng bộ hạ tầng sẽ gây lãng phí, đề nghị chỉnh lý lại quy định này cho phù hợp với thực tiễn.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định tại khoản 2 Điều 33 là xác định các yêu cầu đối với dự án và trách nhiệm của chủ đầu tư khi thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, trong đó có yêu cầu về tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu ở của cư dân, còn tiến độ của việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xác định tại khoản 4 Điều 37 như sau: “*4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở. 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.* *Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó*.”. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 3 Điều 33 quy định việc “xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở …” được xác định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hay trong quyết định phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý tại điểm c khoản 3 Điều 33 theo hướng trong *nội dung dự án được phê duyệt* phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm bao quát các trường hợp trong thực tiễn.

1. **Về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở (Điều 34)**

*Có ý kiến đề nghị Điều này chỉ quy định những nội dung mang tính nguyên tắc, các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục đầu tư dự án nhà ở thì dẫn chiếu áp dụng các luật có liên quan để tránh xung đột pháp luật.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Một dự án đầu tư xây dựng nhà ở không chỉ chịu sự điều chỉnh của Luật Nhà ở mà còn chịu sự điều chỉnh của các luật có liên quan như Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng…, việc liệt kê trình tự, thủ tục đầu tư trong Luật Nhà ở vừa có khả năng xảy ra xung đột pháp luật, vừa có thể gây ra cách hiểu, áp dụng pháp luật khác nhau. Do đó, đề nghị viết gọn lại Điều 34 theo các bước chính của trình tự, thủ tục đầu tư, nội dung cụ thể giao Chính phủ quy định chi tiết trên cơ sở quy định của các luật có liên quan, trường hợp các luật có thay đổi Chính phủ sửa đổi nghị định cho phù hợp, bảo đảm linh hoạt hơn so với quy định trong Luật Nhà ở.

1. **Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Điều 35); nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 39)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của dự thảo Luật về nhà đầu tư là chưa thống nhất với khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư, đề nghị chỉnh lý lại quy định này.*

UBTVQH nhận thấy, quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư là áp dụng cho nhiều nhà đầu tư (trong đó bao gồm cả tổ chức và cá nhân) trong các lĩnh vực đầu tư (như cổ phiếu, trái phiếu,…); riêng trong lĩnh vực phát triển nhà ở, theo pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư phải là các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản. Do đó, việc quy định như dự thảo Luật là phù hợp.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 về điều kiện có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở là chưa phù hợp. Bởi vì, giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội thì không thể đáp ứng điều kiện về việc có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại điểm b khoản 2 như sau: “*b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;*”.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 39 quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần thực hiện chính sách nhà ở xã hội; trách nhiệm của chủ đầu tư phá dỡ công trình nhà cao tầng mà mình đang xây dựng nhưng không thể tiếp tục thi công để bảo đảm an toàn, cảnh quan đô thị.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội của chủ đầu tư cũng như việc phá dỡ công trình nhà ở đã có quy định cụ thể tại Chương VI và Chương VIII của dự thảo Luật. Tại khoản 11 Điều 39 cũng quy định chủ đầu tư còn phải thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Luật có liên quan; trong đó có trách nhiệm phá dỡ công trình của chủ đầu tư quy định tại Điều 135 của dự thảo Luật, các nội dung này đã thể hiện được ý kiến của ĐBQH.

1. **Về đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều 40); quyết định chủ trương đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ (Điều 42); mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 43)**

*- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 Điều 40 về việc 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 vì chưa phù hợp thực tiễn.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Theo quy định của pháp luật về nhà ở, việc phát triển nhà ở công vụ của Trung ương là do Bộ Xây dựng chủ trì. Tuy nhiên, việc bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở công vụ thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí quỹ đất theo yêu cầu của Bộ Xây dựng là hợp lý, xin được giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại Điều 42 và Điều 43 để xác định đúng thẩm quyền quyết định đầu tư, thống nhất với quy định của Luật Đầu tư công.*

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh sửa theo hướng quy định rõ thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư như trong dự thảo Luật để bảo đảm đồng bộ với Luật Đầu tư công; đồng thời bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này để hướng dẫn cụ thể thêm trình tự, thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, phù hợp với đặc thù của loại dự án này trong thực tiễn.

*- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 1 Điều 43 về việc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ vì sẽ gây khó khăn cho chính quyền địa phương, vì nhà ở thương mại có các loại hình, diện tích khác nhau, tiêu chuẩn nhà ở công vụ đối với từng đối tượng cũng khác nhau.*

UBTVQH nhận thấy, tiêu chuẩn diện tích, định mức nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định căn cứ vào vị trí công tác. Do đó, việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ cũng phải căn cứ vào tiêu chuẩn để bảo đảm tính thống nhất trong cả nước. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (Điều 45)**

*- Một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng thuê nhà ở công vụ là: công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, lao động hợp đồng tại các nhà máy, xí nghiệp quốc phòng; đối tượng thuộc diện “biệt phái”; cụ thể hóa các chức danh “tương đương” được thuê nhà ở công vụ; cán bộ, công chức, viên chức được tuyển dụng đến công tác tại các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 3 Điều 36 của Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng quy định: “*3. Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng được hưởng chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở xã hội; thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật*.”. Với quy định này, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng là đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, còn việc thuê nhà ở công vụ của đối tượng này là thực hiện theo quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về nhà ở. Cách hiểu này đang thống nhất với Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), theo đó, điểm d khoản 1 Điều 45 của dự thảo Luật đã có quy định về nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang nhân dân; đối với công nhân, viên chức quốc phòng thì tại Chương VI đã có quy định về nhà ở xã hội cho đối tượng này. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

Về các đối tượng biệt phái, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 45; đối với trường hợp chức vụ tương đương thì thực hiện theo quy định của Đảng, pháp luật về cán bộ, công chức; các trường hợp khác sẽ được quy định phù hợp với điều kiện yêu cầu từng giai đoạn tại điểm g khoản 1 là “g*) Trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.*”.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm g khoản 1 như sau: “Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ, ngành và Bộ Xây dựng”.*

UBTVQH đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật, bởi vì nhà ở công vụ cần có một đầu mối quản lý để xác định nhu cầu về việc bố trí nhà ở công vụ như quy định tại Điều 40; trong trường hợp các Bộ, ngành cần thiết thì trao đổi, thống nhất với Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

1. **Về quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ (Điều 47)**

*- Có ý kiến đề nghị cần kế thừa quy định về nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ trong Luật Nhà ở hiện hành.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý, thể hiện tại Điều 47 của dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp người thuê nhà ở công vụ vẫn có nhu cầu thuê thì được tiếp tục thuê nhưng sẽ không được bố trí thuê nhà công vụ khi đến công tác tại nơi khác.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Theo quy định tại khoản 5 Điều 2: *“Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này”.* Do đó, chính sách nhà ở công vụ chỉ bố trí cho cán bộ, công chức đang trong thời gian công tác và có đảm nhiệm chức vụ thuộc diện được hưởng nhà công vụ để các đối tượng này có điều kiện yên tâm công tác; còn các đối tượng sau khi không còn đủ điều kiện được hưởng nhà công vụ hoặc khi nghỉ hưu nếu có khó khăn về nhà ở thì được hưởng chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương VI của Luật này.

1. **Về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư (Mục 4 Chương IV)**

*- Có ý kiến đề nghị bỏ Mục 4 Chương IV về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, bởi vì nội dung này đã được quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).*

UBTVQH nhận thấy, dự thảo Luật Nhà ở quy định về việc tái định cư bằng nhà ở trong trường hợp thu hồi và giải tỏa nhà ở, còn Luật Đất đai quy định việc tái định cư khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất nên phạm vi, đối tượng, chính sách là khác nhau. Quy định về tái định cư trong dự thảo Luật là kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 và trên thực tế, các địa phương đang áp dụng quy định của Luật này để thực hiện bố trí tái định cư cho người dân, nhất là đối với trường hợp tại các đô thị bị hạn chế về quỹ đất, cần phải bố trí tái định cư bằng nhà ở thông qua việc mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội, khác với quy định về tái định cư trong dự thảo Luật Đất đai. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị cụ thể hóa nguyên tắc tái định cư “nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” và tiêu chuẩn về nhà tái định cư tại Điều 49. Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý nội dung này như sau:“nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có chất lượng và diện tích bằng hoặc lớn hơn nhà ở cũ.”; bổ sung nguyên tắc nhà ở tái định cư phải bảo đảm yếu tố văn hóa truyền thống, nhất là nhà tái định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi.*

UBTVQH nhận thấy nguyên tắc “*nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”* là phù hợp với quy định của Nghị quyết số 18/NQ-TW, căn cứ vào nguyên tắc này, các địa phương sẽ triển khai phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện cụ thể, bảo đảm bao quát, linh hoạt, do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật. Về tiêu chuẩn nhà ở tái định cư và yêu cầu bảo đảm yếu tố văn hóa, truyền thống của nhà ở tái định cư thì tại Điều 5, Điều 53 đã có quy định cụ thể. Do đó, UBTVQH đề nghị không quy định vào Điều 49 để tránh trùng lặp.

- Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*không phải qua hình thức bốc thăm”* tại khoản 2 Điều 49, vì nếu có nhiều người lựa chọn cùng một dự án hoặc cùng một vị trí mà không tổ chức bốc thăm sẽ khó bảo đảm công bằng, khách quan, dễ phát sinh tiêu cực.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và thể hiện như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 49 nguyên tắc: trường hợp bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho người thuộc diện tái định cư thì quỹ đất này phải không quá cách xa nơi ở tái định cư và phù hợp với mục đích sản xuất; bố trí nhà ở tái định cư phải thực hiện trước hoặc song song với việc thu hồi đất, giải tỏa nhà ở; trong quá trình các hộ dân thực hiện tái định cư, chờ bố trí nhà ở tái định cư thì sẽ được giải quyết chỗ ở tạm theo thỏa thuận.*

UBTVQH nhận thấy, việc bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho người thuộc diện tái định cư chỉ được áp dụng cho khu vực nông thôn và đã được quy định tại khoản 7 Điều 49. Về đề xuất bố trí tái định cư song song thì tại Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã quy định phải bố trí nhà ở tái định cư trước khi thu hồi đất, khoản 1 Điều 49 của dự thảo Luật đã thể hiện đúng chủ trương của Đảng. Việc bố trí chỗ ở tạm thời đã quy định tại các điều 60, 70 và 71.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về tái định cư quy định tại khoản 4 Điều 49 là chưa thống nhất với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), do đó, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.*

UBTVQH xin tiếp thu theo hướng bỏ cụm từ “*ưu tiên*” trong khoản 4 Điều 49 của dự thảo Luật để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

1. **Về quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 50); chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư (Điều 51); đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư (Điều 52)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 50 khoản 4 quy định như sau: “4. Trong trường hợp cần quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư.”.*

UBTVQH xin báo cáo giải trình như sau: Việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc dự án nhà ở xã hội đều được xác định theo quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì đã xác định đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, đất để thực hiện dự án nhà ở phục vụ tái định cư. Mặt khác, tại điểm c khoản 1 Điều 48 của dự thảo Luật đã có quy định nếu người thuộc diện tái định cư có nhu cầu thì cũng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 52 của dự thảo Luật chưa có quy định về bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức đặt hàng và cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.*

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý khoản 3 Điều 52 theo hướng bổ sung giao Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng nhà ở thương mại.

1. **Về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 57)**

*- Có ý kiến cho rằng, quy định cho bán, cho thuê mua, cấp giấy chứng nhận cho các căn hộ trong nhà ở nhiều tầng nhiều hộ tại Điều 57 sẽ gây ra tình trạng xây dựng tràn lan "chung cư mini" tại các đô thị lớn, từ đó phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị, gây mất mỹ quan và không bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, không bảo đảm hạ tầng đồng bộ phục vụ cư dân. Do đó, đề nghị không cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ và căn hộ loại này chỉ được cho thuê, công tác quản lý vận hành do chủ nhà ở chịu trách nhiệm.*

UBTVQH nhận thấy, thực tiễn phát triển loại hình “chung cư mini” thời gian qua đã để lại nhiều hệ lụy, gây quá tải về hệ thống hạ tầng đô thị, các tiện ích phục vụ sinh hoạt và tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ, thực tế đã xảy ra những vụ việc gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản. Do đó, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại Điều 57 như sau: hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên *(quy mô nhà ở dưới 20 căn hộ)* thì chỉ để cho thuê; bỏ quy định về cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ; đồng thời giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định của Luật Nhà ở khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng nhiều hộ.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở là chưa khắc phục được những tồn tại, bất cập qua tổng kết thực tiễn thi hành Luật Nhà ở về vấn đề này.*

UBTVQH giải trình như sau: Việc đề xuất quy định như tại khoản 2 Điều 57 của dự thảo Luật là để khắc phục các trường hợp xây dựng nhiều căn hộ cho nhiều hộ ở nhưng không đáp ứng các yêu cầu về an toàn, điện nước, phòng cháy, chữa cháy..., đồng thời có cơ chế kiểm soát về quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng. Do vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5 về giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về điều kiện hạ tầng giao thông để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở là không rõ, khó thực hiện.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý nội dung này như sau: “*5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.*” để bảo đảm rõ ràng, thuận lợi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong triển khai thực hiện, phù hợp với yêu cầu là loại hình nhà ở này cần được quản lý chặt chẽ hơn, cơ quan nhà nước chỉ cấp giấy phép xây dựng cho các nhà ở nhiều tầng nhiều hộ khi các khu nhà ở này bảo đảm yêu cầu cho việc thực hiện phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm an toàn cho cư dân sinh sống tại các khu nhà ở đó.

1. **Về các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (Điều 59); nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 60); kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư (Điều 61)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 59 trường hợp phá dỡ nhà chung cư khác theo quy định pháp luật.*

Về ý kiến này, UBTVQH xin được giải trình như sau: Quy định 05 trường hợp phải phá dỡ tại khoản 2 Điều 59 là trên cơ sở đánh giá tổng kết, rà soát và đã được các địa phương xác định trên thực tế triển khai trong thời gian vừa qua, không phát sinh trường hợp nào khác. Nếu quy định không chặt chẽ trong Luật các trường hợp phá dỡ sẽ dẫn đến cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau, tùy nghi trong thực hiện, gây khó khăn, vướng mắc. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 7, điểm d khoản 9 Điều 60 về việc sử dụng kinh phí đầu tư công để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để bảo đảm thống nhất với pháp luật đầu tư công và ngân sách nhà nước, bởi vì nhà chung cư trong một số trường hợp này là tài sản cá nhân.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến và sửa lại quy định tại khoản 2 Điều 62 để đồng bộ với chính sách tại Điều 60 theo hướng làm rõ có 02 hình thức Nhà nước sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng lại nhà chung cư gồm: nhà thuộc sở hữu nhà nước và nhà của người dân nhưng phải phá dỡ do thiên tai, địch họa dẫn đến chung cư đó không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng (*trường hợp thiên tai, địch họa là trường hợp rất đặc biệt và hiếm gặp mà Nhà nước cần đầu tư thực hiện dự án nhằm bảo đảm chính sách an sinh xã hội cho người dân có khó khăn về nhà ở*), trừ trường hợp nhà ở và các diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư vẫn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Nhà nước chi phí đầu tư xây dựng (điểm b khoản 2 Điều 62 của dự thảo Luật).

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 8 Điều 60 về trách nhiệm đóng góp kinh phí kiểm định của người dân là chưa phù hợp với thực tiễn, do đó đề nghị quy định kinh phí này do ngân sách nhà nước bảo đảm. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cơ chế giải quyết trong trường hợp cư dân không đóng hoặc không có tiền để đóng kinh phí kiểm định nhà chung cư.*

UBTVQH nhận thấy, việc kiểm định tài sản trên nguyên tắc là trách nhiệm của chủ sở hữu, tuy nhiên, do nhà chung cư là tài sản của nhiều chủ sở hữu, chất lượng của loại hình nhà ở này có ảnh hưởng lớn đến lợi ích công cộng, cộng đồng, quy hoạch và phát triển đô thị, đồng thời cũng cần có chính sách khuyến khích người dân sinh sống ở chung cư để tiết kiệm quỹ đất, do đó trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 99 của Luật Nhà ở hiện hành, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ khoản 8 và chỉnh lý lại điểm a khoản 11 Điều 60 như trong dự thảo Luật theo hướng trách nhiệm kiểm định nhà chung cư là của Nhà nước. Theo đó, sẽ không cần bổ sung quy định giải quyết trường hợp người dân không đóng kinh phí kiểm định.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 61 quy định điều kiện kiểm định, nội dung kiểm định, lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm định và đánh giá chất lượng; quy định rõ tiêu chí lựa chọn; trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện kiểm định.*

UBTVQH nhận thấy, việc kiểm định nhà chung cư thuộc nội dung kiểm định chất lượng công trình, thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng, trong đó có quy định về quy trình, cách thức kiểm định, điều kiện, năng lực của đơn vị kiểm định,… Đồng thời, theo nhiệm vụ được pháp luật xây dựng giao, Bộ Xây dựng đã ban hành quy định về quy trình, các bước kiểm định (Quyết định 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016). Do đó, đề nghị không bổ sung nội dung này vào dự thảo Luật để tránh trùng lặp với pháp luật về xây dựng.

1. **Về các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 63)**

*- Có ý kiến đề nghị làm rõ căn cứ, sự cần thiết quy định các ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bổ sung cơ chế thu hút nhà đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đồng thời cần rà soát các ưu đãi này để bảo đảm tính thống nhất với các luật về thuế, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); rà soát lại ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất để bảo đảm tính khả thi, bởi vì đối với chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại thì đã tồn tại chủ sở hữu (người có quyền sử dụng đất) chứ không phải thuộc diện Nhà nước giao đất, cho thuê đất.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc thực hiện cơ chế, chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường nằm tại các khu vực nội đô, chính sách tái định cư là phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, yêu cầu bồi thường của người dân cao nên cần phải có nguồn kinh phí lớn, trong khi Nhà nước không đủ nguồn lực để thực hiện tất cả các dự án. Vì vậy, cần phải có cơ chế chính sách ưu đãi, trong đó có việc miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp phải đóng tiền để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia. Thực tiễn cho thấy, trong một khu chung cư, nhà chung cư không phải chỉ có diện tích đất thuộc sở hữu của chủ sở hữu căn hộ mà còn nhiều loại đất, công trình khác nhau, theo quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên theo quy định tại Điều này sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để bảo đảm chính sách ưu đãi, thu hút đầu tư. Đây cũng không phải là chính sách mới mà một số nội dung đã được thực hiện theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, nay được tiếp tục luật hóa để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao. Đồng thời, trên cơ sở các quy định đã thực hiện ổn định trên thực tiễn[[22]](#footnote-23), xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bổ sung khoản 2 mới vào Điều 63 của dự thảo Luật quy định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: “*2. Được kinh doanh đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và các diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện bán căn hộ hoặc phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.”.*

*- Có ý kiến cho rằng việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là cơ chế pháp luật đặc thù không thuộc trường hợp tái định cư. Do đó, quy định tại khoản 3 về chủ đầu tư được vay vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là chưa phù hợp.*

UBTVQH nhận thấy, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cũng cần thực hiện chính sách hỗ trợ, tái định cư. Trong điều kiện hiện nay nguồn vốn thực hiện còn hạn chế, cần phải quy định nhiều hình thức huy động vốn cho việc thực hiện chính sách này, trong đó có nguồn vốn huy động từ Quỹ phát triển đất. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương tại khoản 4 để thống nhất với quy định tại điểm h khoản 9 Điều 30 của Luật Ngân sách nhà nước.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý khoản 4 Điều 63 về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách để phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước.

1. **Về lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 67)**

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 do cơ quan nào ban hành; bổ sung vào điểm c khoản 1 quy định về nguyên tắc, tiêu chí đánh giá lựa chọn chủ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội và các dự án nhà lưu trú công nhân. Ý kiến khác đề nghị bổ sung hình thức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

UBTVQH nhận thấy, tại Điều 35 của dự thảo Luật đã quy định về chủ đầu tư và điều kiện để làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, không cần ban hành thêm các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 67 để tránh trùng lặp, do đó xin lược bỏ nội dung về cơ quan có thẩm quyền ban hành tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư tại điểm này. Đối với việc lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu đã được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 67; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân đã quy định tại Điều 95 của dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước phải hoàn thành việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; thẩm quyền, trình tự, thủ tục di dời, biện pháp cưỡng chế, thời gian bắt buộc người dân phải di dời ra khỏi chung cư khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: quy định về trình tự, thủ tục di dời người dân ra khỏi chung cư phá dỡ được tiếp thu tại Mục 4 Chương V gồm 03 điều như đã báo cáo giải trình ở trên; các nội dung còn lại là các vấn đề cụ thể về quản lý nhà nước, chuyên môn nghiệp vụ nên xin giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm linh hoạt, đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

1. **Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (Điều 68); nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (Điều 69); bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (Điều 70)**

*- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 68 cần quy định rõ tỷ lệ biểu quyết lựa chọn phương án bồi thường, tái định cư của các chủ sở hữu căn hộ; trong thời hạn nhất định theo quy định của Chính phủ mà không thống nhất được phương án thì việc bồi thường, tái định cư thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở nguyên tắc bồi thường, tái định cư đã được Luật Nhà ở quy định; bổ sung vào Điều 69 quy định cụ thể về hệ số K, vị trí căn hộ và giá đất làm căn cứ để tính bồi thường.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Tỷ lệ biểu quyết, quy định về xử lý trong trường hợp các bên không thỏa thuận được phương án bồi thường, hệ số K… là những tình huống cụ thể hiện nay đang được Chính phủ quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP. Do đó, đề nghị tiếp tục giao Chính phủ quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tiễn trong từng giai đoạn và ở từng địa phương. Tại điểm c khoản 1 Điều 67 đã xác định *trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư (không thống nhất được phương án bồi thường, tái định cư) trong thời hạn quy định của Chính phủ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận và tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư*, như vậy đã thể hiện được ý kiến của ĐBQH.

***-*** *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định tạo nguồn kinh phí cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng lập quỹ cải tạo nhà chung cư do chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở đóng góp.*

UBTVQH nhận thấy, việc thành lập quỹ như ý kiến của ĐBQH sẽ không khả thi bởi vì liên quan đến nhiều nội dung về nguồn vốn, cơ cấu tổ chức, quản lý,… như giải trình về quỹ phát triển nhà ở đã nêu ở trên. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

1. **Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 74)**

*- Có ý kiến đề nghị gộp nội dung Điều 74 thành 03 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**là:**công nhân, lực lượng vũ trang nhân dân và 09 đối tượng còn lại. Ý kiến khác đề nghị quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo một tiêu chí là người có thu nhập thấp, không liệt kê 12 đối tượng cụ thể như Điều 74.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điều 74 dự thảo Luật chia theo 12 nhóm đối tượng để thiết kế các chính sách hỗ trợ về nhà ở phù hợp (*khu vực nông thôn hỗ trợ trực tiếp xây mới, sửa chữa nhà ở; khu vực đô thị hỗ trợ vay vốn ưu đãi mua nhà ở xã hội..*) cũng như việc quy định các điều kiện cụ thể để được hưởng chính sách cho các nhóm đối tượng này (*điều kiện về đối tượng, thu nhập, nhà ở*). Bên cạnh đó, để bảo đảm chính sách nhà ở xã hội hướng tới người có thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở, tập trung nguồn lực vào nhóm đối tượng có nhu cầu nhất, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH để bổ sung quy định đối tượng tại khoản 7 Điều 74 khi mua, thuê mua nhà ở phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ để phù hợp với thu nhập của lực lượng vũ trang nhân dân; đồng thời phải đáp ứng điều kiện về nhà ở như các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác.

*- Một số ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn”; quy định tại khoản 3 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu”; quy định tại khoản 5 về “Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị” là trùng lặp và chưa rõ tiêu chí để xác định. Ý kiến khác đề nghị Chính phủ làm rõ cơ chế phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng hộ nghèo và hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn.*

UBTVQH xin giữ nội dung này như dự thảo để phân tách từng nhóm đối tượng, bảo đảm thuận lợi trong dẫn chiếu và áp dụng pháp luật, ví dụ đối tượng thuộc nhóm 2 và 3 là chỉ áp dụng chính sách hỗ trợ chương trình mục tiêu quốc gia… Giai đoạn vừa qua, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định hỗ trợ về nhà ở riêng biệt cho các nhóm đối tượng này. Về tiêu chí để xác định “*Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị”:* tại điểm b khoản 1 Điều 76 đã có quy định đối tượng người thu nhập thấp tại khu vực đô thị thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

*- Có một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại khoản 6 là: công nhân, người lao động làm việc cho doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp như Luật hiện hành; người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo; nhân viên y tế ở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý; người lao động đóng bảo hiểm xã hội****;*** *đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi; “người cao tuổi”; “chuyên gia” đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các cụm công nghiệp.*

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý lại khoản 6 Điều 74 theo hướng xác định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội bao gồm “*6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp*.”. Việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội tập trung chủ yếu vào các đối tượng có thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở nên xin không bổ sung đối tượng là “*chuyên gia*”. Đối với đối tượng là “*người lao động đóng bảo hiểm xã hội*”, “*đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi”*; *“người cao tuổi”* nếu đáp ứng các điều kiện về thu nhập, nhà ở theo quy định thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Đối với đối tượng là “*nhân viên y tế phục vụ ở y tế cơ sở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý*” thuộc đối tượng hỗ trợ về nhà ở xã hội tại khoản 8, đồng thời là đối tượng được thuê nhà ở công vụ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 45; “*người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo*” cần phải được thực hiện theo chính sách đặc thù riêng.

1. **Về** **điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 76)**

*- Có ý kiến đề nghị làm rõ việc xác định điều kiện “nhà ở thuộc sở hữu của mình” và “nơi sinh sống, làm việc”.*

UBTVQH xin tiếp thu, sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 76 như sau: “*a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó…”;* bỏ cụm từ “*tại nơi sinh sống, làm việc*” để bảo đảm minh bạch, thuận lợi trong áp dụng, đáp ứng nhu cầu thực sự của người thuộc đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội.

*- Có ý kiến cho rằng nếu quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân thì sẽ loại bỏ hàng loạt trường hợp phải đóng thuế nhưng vẫn thuộc thu nhập thấp. Do đó, đề nghị bỏ quy định về điều kiện “thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập” tại điểm b khoản 1.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Theo thông tin từ Bộ Xây dựng, hiện nay, do nguồn lực của Nhà nước còn nhiều hạn chế nên việc cân đối nguồn vốn ngân sách cho phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn. Sau khi gói tín dụng 30.000 tỷ đồng đã giải ngân hết từ tháng 6/2016, đến nay ngân sách nhà nước mới bố trí được cho Ngân hàng Chính sách xã hội khoảng gần 2.163/9.000 tỷ đồng, chiếm 27% nhu cầu giai đoạn 2016-2020 để cho các đối tượng cá nhân vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở (Ngân hàng Chính sách xã hội tự huy động thêm 2.163 tỷ đồng nữa để thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội theo quy định). Còn các tổ chức tín dụng khác vẫn chưa được bố trí nguồn vốn cấp bù lãi suất để cho vay. Đến nay trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.780.000 m2 đạt khoảng 64% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020. Như vậy, việc quy định về điều kiện thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội là cần thiết nhằm tập trung giải quyết nhà ở cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp. Do đó, đề nghị Quốc hội cho được giữ nội dung này như dự thảo Luật[[23]](#footnote-24).

1. **Về nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 77); hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều 78); loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (Điều 80)**

*- Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ chế để thực hiện nguyên tắc 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 nhà ở xã hội tại điểm b khoản 1 Điều 77. Ý kiến khác đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên, tiêu chí cụ thể để tránh việc bốc thăm may rủi để được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội và tránh trục lợi chính sách về nhà ở xã hội.*

UBTVQH nhận thấy, nguồn lực nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội còn nhiều hạn chế, vì vậy để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng người nghèo khu vực nông thôn, người nghèo khu vực thiên tai, theo các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công... cần có nguyên tắc thực hiện *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 nhà ở xã hội* để thu hút thêm nguồn lực của xã hội, nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách. Quy định này được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014, đã phát huy hiệu quả cao trong việc huy động nguồn lực triển khai các chính sách hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ như Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 (Điều 5) và Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 (Điều 5).

Về quy định thứ tự ưu tiên, tại điểm đ khoản 1 Điều 77 dự thảo Luật đã có quy định: “*đ) 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 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, người được tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới;”.*

*- Có ý kiến cho rằng việc quy định Quỹ đầu tư phát triển tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua tại khoản 5 Điều 78 là không phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản (chỉ bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện về vốn, năng lực, kinh nghiệm).*

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH xin bỏ khoản 5 Điều 78 để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 80 chưa bao hàm được loại nhà ở xã hội trong thực tiễn, chưa phù hợp với nhu cầu của từng địa phương, đề nghị bổ sung quy định về nhà ở xã hội là nhà thấp tầng hoặc liền kề.*

UBTVQH báo cáo như sau: việc Điều 80 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định nhà ở xã hội là nhà chung cư với mục tiêu tiết kiệm nguồn lực về đất đai và kinh phí đầu tư. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu thực tiễn và phong tục tập quán của một số địa phương, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và bổ sung vào khoản 1 Điều 80 quy định sau đây: “*Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ*.”[[24]](#footnote-25).

1. **Về ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 83)**

*- Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “vốn nhà nước ngoài đầu tư công” tại khoản 1, bởi vì hiện nay vốn nhà nước ngoài đầu tư công như Quỹ đầu tư phát triển đang hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội, theo quy định tại khoản 1 sẽ không được hưởng ưu đãi tại điểm c khoản 2.*

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện nội dung này như trong dự thảo Luật.

*- Một số ý kiến đề nghị nâng mức lợi nhuận để thu hút đầu tư cho nhà ở xã hội. Ý kiến khác đề nghị làm rõ cơ sở của việc quy định lợi nhuận định mức 10%; đề nghị quy định rõ tỷ lệ quỹ đất mà chủ đầu tư được ưu đãi tại điểm này để tránh sơ hở, lợi dụng.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Quy định về lợi nhuận định mức 10% chỉ đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội như Điều 83 của dự thảo Luật nhằm tháo gỡ vấn đề bất cập hiện nay là lợi nhuận định mức được tính chung cho toàn bộ dự án (bao gồm cả phần nhà ở thương mại), dẫn đến thực tế có một số chủ đầu tư phản ánh là lợi nhuận thấp, không thu hút, khuyến khích đầu tư …, đồng thời, vẫn bảo đảm sự kiểm soát của Nhà nước đối với giá nhà ở xã hội, bảo đảm phù hợp với khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của đại đa số người dân có thu nhập còn thấp. Mặt khác, tại Điều 83 cũng có quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại (đất hoặc sàn) và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích này. Như vậy, về tổng thể dự án, Chủ đầu tư có thể có lợi nhuận lớn hơn 10% lợi nhuận định mức của cả dự án như quy định của Luật Nhà ở hiện hành. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

Bên cạnh đó, để bảo đảm chặt chẽ, tránh sơ hở, lợi dụng việc đầu tư dự án nhà ở xã hội để hưởng ưu đãi diện tích đất thương mại dịch vụ, đề nghị bổ sung vào Điều 83 quy định theo hướng: “*d) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phần diện tích đất này được tính theo tỷ lệ tối đa là 20% tổng diện tích đất ở của dự án. Chủ đầu tư được phép sử dụng diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án...*”. Đồng thời, đối với diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại điểm này cũng quy định thống nhất tỷ lệ ưu đãi là 20% tổng diện tích sàn nhà ở của khối nhà ở đó.

*- Có ý kiến đề nghị giảm toàn bộ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế trước bạ đối với nhà ở xã hội;**bổ sung chính sách ưu tiên vượt trội trong trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê là được vay vốn với lãi suất bằng 1/2 và thời gian bằng 2 lần so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điểm b khoản 2 Điều 83 quy định: “*Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế*”, bởi vì, quy định về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế trước bạ thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về thuế, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở. Tại điểm đ khoản 2 Điều 83 đã có quy định chủ đầu tư dự án 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 Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ cho phù hợp, khả thi, bảo đảm linh hoạt.

*- Có ý kiến đề nghị hoàn thiện về chính sách nhà ở xã hội theo hướng hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thay vì chỉ chủ yếu hỗ trợ qua chủ đầu tư nhà ở xã hội.*

UBTVQH nhận thấy, trên cơ sở nghiên cứu, tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành và đánh giá tác động chính sách, dự thảo Luật đã quy định các chính sách hỗ trợ, ưu đãi phù hợp với từng đối tượng khác nhau, theo đó, ngoài ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, việc ưu đãi trực tiếp cho đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội cũng đã được thể hiện tại khoản 2 và khoản 3 Điều 75 (*2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 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 74 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai*.); khoản 5 Điều 75 (*5. 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 8 Điều 74 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 định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*.)... Các nội dung này đã thể hiện yêu cầu như ĐBQH đã nêu.

1. **Về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công (Điều 85)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 85 về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua ở xã hội không được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công là chưa thống nhất với quy định của Luật Giá. Đề nghị Nhà nước phê duyệt giá nhà ở xã hội theo mức giá tối thiểu và tối đa, không phụ thuộc vào nguồn vốn, chủ thể đầu tư xây dựng.*

UBTVQH nhận thấy, điểm b khoản 4 Điều 3 của Luật Giá đã quy định “*Giá nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở*”; tại mục 26 Phụ lục 2 (Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá) tại Luật Giá đã quy định thẩm quyền và hình thức định giá một số loại hình hàng hóa nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Như vậy đã có sự thống nhất giữa dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Giá. Đồng thời, khoản 2 Điều 85 của dự thảo Luật quy định trách nhiệm của cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, khoản 3 Điều này quy định nhà ở thì giá thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng phải bảo đảm không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để bảo đảm quyền lợi của bên thuê nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng là đã đáp ứng các yêu cầu mà ĐBQH nêu.

*- Có ý kiến đề nghị làm làm rõ các chi phí hợp lý, hợp lệ được tính vào giá bán quy định tại điểm a khoản 1 trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người mua nhà.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại điểm a khoản 1 Điều 85 cho minh bạch, chặt chẽ như sau: “*1. Giá bán được xác định như sau: a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 của Luật này; ...”.*

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm c khoản 1 về giá thuê nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư để bảo đảm người có thu nhập thấp tiếp cận được.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại điểm c khoản 1 thành khoản 3 mới theo hướng giá thuê nhà không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đồng thời đã có quy định tương tự đối với giá thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng tại khoản 5.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát, cắt giảm các điều kiện thủ tục hành chính về hồ sơ, giấy tờ chứng minh, xác minh để tạo thuận lợi cho người lao động được tiếp cận với chính sách nhà ở xã hội.*

UBTVQH giải trình như sau: Luật Nhà ở hiện hành quy định để được hưởng chính sách nhà ở xã hội, đối tượng được hưởng sẽ phải có các giấy tờ chứng minh đối tượng, nhà ở, nơi cư trú, thu nhập; chủ đầu tư khi bán, cho thuê, cho thuê mua sẽ phải gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua. Tuy nhiên, tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã thay đổi chính sách để khắc phục vướng mắc theo hướng: làm rõ một số điều kiện về nhà ở, thu nhập để thuận lợi trong thực hiện như đã trình bày tại mục II.31 của Báo cáo này; bổ sung làm rõ giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định khung giá thuê nhà ở xã hội tại các điều 85, 97 và 106; đồng thời cắt giảm điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập đối với hình thức thuê nhà ở xã hội tại Điều 76 theo đúng mục tiêu ban hành Luật là cắt giảm thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho người dân, theo đó, chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục thẩm định giá thuê nhà ở xã hội. Do đó, đề nghị Quốc hội cho được giữ nội dung này như dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý.

1. **Về bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 87)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trường hợp đủ 05 năm thì bên mua, thuê mua được bán nhà ở xã hội, trường hợp tuy chưa đủ 05 năm nhưng đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở nhưng phải chuyển chỗ ở do thay đổi nơi làm việc hoặc chuyển công tác thì cũng được bán nhà ở đó. Ý kiến khác cho rằng quy định về thời hạn được bán nhà ở xã hội là hạn chế quyền của chủ sở hữu, do đó đề nghị làm rõ nội dung này.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87 đã bổ sung quy định trong 05 năm thì người mua, thuê mua nhà ở được bán lại nhà ở xã hội cho cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hoặc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Việc quy định thời hạn được bán nhà ở xã hội với các điều kiện cụ thể nhằm bảo đảm việc hỗ trợ đúng đối tượng và hạn chế trục lợi chính sách. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật. Đồng thời, để tránh phát sinh thủ tục về việc phải có xác nhận chủ đầu tư trả lời không mua mới được bán cho đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội khác, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ cụm từ “*nếu đơn vị này không mua*” tại khoản điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87.

*- Có ý kiến đề nghị làm rõ “giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán” tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87 là được xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hay giá giao dịch thực tế của nhà ở xã hội trên thị trường tại thời điểm bán .*

UBTVQH xin tiếp thu, sửa đổi quy định nêu trên theo hướng xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho rõ ràng, chặt chẽ.

*- Có ý kiến đề nghị giữ lại quy định về việc phải nộp tiền sử dụng đất đối với việc bán nhà ở xã hội sau 5 năm tại điểm đ khoản 1 Điều 87.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định các trường hợp bán nhà ở xã hội sau 05 năm đều không phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên qua nghiên cứu, tiếp thu ý kiến ĐQBH, để bảo đảm chặt chẽ thì dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng: các nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ vẫn phải nộp tiền sử dụng đất; đối với các nhà chung cư, do số tiền sử dụng đất phải nộp không lớn, việc xác định lại tiền sử dụng đất để người dân nộp tiền khi bán nhà ở nhiều thời điểm khác nhau làm phát sinh thủ tục, hơn nữa, Luật cũng đã quy định một người chỉ được hưởng chính sách nhà ở xã hội một lần nên xin không bổ sung quy định nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này.

1. **Về việc xây dựng, ban hành Bộ Quy chuẩn nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân**

*Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành bộ quy chuẩn về nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân để có hiệu lực cùng thời điểm Luật có hiệu lực thi hành; quy định các hạ tầng về giáo dục, y tế bắt buộc phải có trong dự án nhà ở xã hội.*

UBTVQH báo cáo như sau: Điều 33 và Điều 80 của dự thảo Luật đã quy định các yêu cầu, điều kiện, tiêu chuẩn đối với nhà ở xã hội, trong đó có điều kiện phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. Như vậy, các dự án nhà ở xã hội về cơ bản đảm bảo chất lượng như các dự án nhà ở thương mại và thực tế hiện nay các loại hình dự án này đã có các quy chuẩn, tiêu chuẩn để triển khai thực hiện.

Đối với dự án nhà lưu trú công nhân, dự thảo Luật đã có quy định: 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; được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng (Điều 94); phải có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng (điểm c khoản 2 Điều 93). Như vậy, dự án nhà lưu trú công nhân đã đáp ứng yêu cầu mà ĐBQH nêu.

1. **Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân (Điều 89); điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 91); giá cho thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 97)**

*- Có ý kiến đề nghị mở rộng đối tượng nhà lưu trú cho giáo viên, viên chức y tế, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân, sinh viên, học sinh trong thời gian làm việc, học tập, công tác.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Đối tượng là giáo viên, viên chức y tế, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân, sinh viên, học sinh đã được hưởng chính sách hỗ trợ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, đối tượng giáo viên, viên chức y tế, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác đã có quy định về chính sách nhà ở công vụ (Điều 45). Do vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bỏ điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 Điều 91 để tạo sự chủ động, linh hoạt cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc yêu cầu doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng công nhân nhằm xác định doanh nghiệp đó nằm trong khu công nghiệp và có nhu cầu thuê nhà lưu trú bố trí cho công nhân của mình để bảo đảm kiểm soát chặt chẽ việc thực thi chính sách. Các hợp đồng này các doanh nghiệp đều có trong quá trình sản xuất, kinh doanh, không phải thực hiện thêm thủ tục hành chính.

*- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại Điều 97.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến này và chỉnh lý Điều 97 như sau: “*Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.*” để bảo đảm kiểm soát giá cho thuê cho người thu nhập thấp có thể tiếp cận.

1. **Về nguồn vốn của Nhà nước phục vụ cho phát triển nhà ở (Điều 111)**

*Một số ý kiến đề nghị làm rõ khái niệm “vốn nhà nước ngoài đầu tư công” để có cơ sở xác định hình thức đầu tư và việc quản lý nhà ở hình thành sau đầu tư.*

UBTVQH nhận thấy khái niệm vốn nhà nước ngoài đầu tư công trong dự thảo Luật do Chính phủ trình là không bảo đảm chặt chẽ do còn liệt kê các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật, nêu tên một số loại quỹ hiện đang quy định trong các văn bản dưới luật mà chưa có đánh giá tác động về việc luật hóa. Do đó, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại nội dung này trên cơ sở kế thừa quy định về vốn nhà nước của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung một số nguồn vốn do Chính phủ trình, bảo đảm thống nhất với các luật có liên quan như sau:

“*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) Công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.”.*

Đồng thời, tại khoản 1 Điều 111 và các điều 63, 113, UBTVQH đề nghị chỉ quy định về quỹ phát triển đất vì đã có trong Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); lược bỏ quy định về quỹ đầu tư phát triển địa phương và quỹ phát triển nhà ở vì không có trong Luật Nhà ở hiện hành, trong Báo cáo Tổng kết thi hành Luật và Báo cáo đánh giá tác động chính sách chưa đánh giá cụ thể về việc bổ sung tổ chức này, trong khi nếu hình thành tổ chức mới, quỹ mới cần đáp ứng các điều kiện theo quy định của Nghị quyết số 56/2017/QH14[[25]](#footnote-26); việc thành lập quỹ cũng chưa bảo đảm đồng bộ với các Nghị quyết của Quốc hội như đã nêu ở phần trên[[26]](#footnote-27). Theo đó, chỉ quy định chung về nguồn vốn huy động của các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách để thống nhất với Luật Ngân sách nhà nước.

1. **Về lập hồ sơ về nhà ở (Điều 117); quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (Điều 120)**

*- Có ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng Điều 117 trên cơ sở thực tiễn để xác định cụ thể trong dự thảo Luật là hồ sơ về nhà ở gồm những giấy tờ nào, không nên dùng cụm từ “nếu có”.*

UBTVQH xin giải trình như sau: quy định này được kế thừa từ Luật Nhà ở 2014, phù hợp với thực tiễn là tùy từng khu vực và từng thời điểm thì có các hồ sơ về nhà ở thực hiện theo quy định khác nhau của pháp luật. Do đó, việc sử dụng cụm từ “*nếu có*” tại khoản 2 này là hợp lý, khả thi.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tại Điều 120 chưa có sự sửa đổi lớn về chính sách để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay, cần chỉnh lý lại cho phù hợp. Đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chính sách ưu đãi đối với người dân khi thực hiện chính sách giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc, văn hóa, nghệ thuật của nhà ở.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Trong quá trình tổng kết thực hiện Luật Nhà ở 2014, Chính phủ đã có tổng kết, đánh giá về chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử , từ đó có cơ sở xây dựng các quy định cụ thể của dự thảo Luật, đã gửi lấy ý kiến và được các địa phương đồng tình. Về đề xuất chính sách ưu đãi như ý kiến của ĐBQH đã được quy định tại khoản 5 Điều 120 của dự thảo Luật, tạo cơ sở pháp lý cho các địa phương bố trí ngân sách để thực hiện.

1. **Về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 123)**

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 để bao quát được trường hợp nhà ở cũ đã thu hồi, chưa được bố trí sử dụng như sau: *“Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19/1/2007 hoặc nhà ở cũ đã thu hồi chưa được bố trí sử dụng thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”.*

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý khoản 3 Điều 123 theo hướng quy định rõ về xử lý đối với trường hợp bố trí nhà ở sau ngày 19/01/2007 như trong dự thảo Luật.

1. **Về bảo hành nhà ở (Điều 127); các trường hợp nhà ở phải phá dỡ (Điều 134)**

*- Có ý kiến đề nghị cân nhắc tính hợp lý về thời hạn bảo hành nhà chung cư (60 tháng) tại điểm a khoản 2 Điều 127 của dự thảo Luật và thời hạn bảo hành công trình cấp đặc biệt và cấp I (24 tháng) quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng.*

UBTVQH giải trình như sau: Khác với quy định về bảo hành công trình theo Luật Xây dựng là áp dụng giữa nhà thầu thi công với chủ đầu tư; còn quy định trong dự thảo Luật là áp dụng giữa chủ đầu tư với khách hàng. Quy định về bảo hành tại điểm này được kế thừa từ quy định của Luật Nhà ở hiện hành nhằm bảo đảm quyền lợi của người mua nhà, gắn trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm chất lượng của công trình và được các địa phương, người dân đồng tình, ủng hộ. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng tại điểm đ khoản 1 Điều 134 đã bao gồm trường hợp nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 134 của dự thảo Luật (điểm c Điều 118 của Luật Xây dựng). Do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này để tránh trùng lặp, chồng chéo.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại cho phù hợp như trong Điều 134 của dự thảo Luật.

1. **Về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (Điều 140); chỗ để xe nhà chung cư (Điều 142)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 140 quy định: “Trường hợp chủ đầu tư không xác định rõ phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, thì phần không xác định đó được coi là sở hữu chung” nhằm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư phải minh bạch quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà chung cư, làm cơ sở để xác định giá bán, quyền của chủ sở hữu căn hộ và giải quyết tranh chấp.*

UBTVQH xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và bổ sung vào khoản 3 Điều 140 cho chặt chẽ như sau: “*3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu chung, sở hữu riêng được xác định theo quy định tại Điều này.”.*

- *Có ý kiến cho rằng, xe điện đang trở thành xu hướng tiêu dùng của người dân trong thời gian tới, trong khi việc sạc điện phương tiện này rất dễ gây ra cháy, nổ, cần có biện pháp phòng, chống hiệu quả để bảo đảm an toàn cho các nhà chung cư.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến của ĐBQH và bổ sung vào khoản 1 Điều 142 của dự thảo Luật quy định như sau: *“Khu vực sạc điện cho xe phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế, không được bố trí tại tầng hầm nhà chung cư và phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật.”.*

1. **Về Ban quản trị nhà chung cư (Điều 144); trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (Điều 146)**

*- Có ý kiến đề nghị làm rõ đối với nhà chung cư không thành lập Ban quản trị thì kinh phí bảo trì nhà chung cư được quản lý, sử dụng như thế nào?.*

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH bổ sung khoản 6 Điều 153 nội dung sau đây: “*6. Đối với các nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật này thì các chủ sở hữu, người sử dụng thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản thu kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.*”.

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tại Điều 144 về tiêu chuẩn đối với người tham gia Ban quản trị nhà chung cư để bảo đảm chất lượng và nâng cao hiệu quả của Ban quản trị nhà chung cư; bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị.*

UBTVQH nhận thấy, việc lựa chọn thành viên Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư xem xét quyết định cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư. Mặt khác, việc quy định tiêu chuẩn như ý kiến của ĐBQH sẽ dẫn đến việc làm hạn chế quyền của các chủ sở hữu khi tham gia bầu Ban quản trị. Đối với hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư đã có các tổ chức đủ điều kiện thực hiện. Đối với ý kiến đề nghị bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị, UBTVQH nhận thấy, tại khoản 2 Điều 144 đã quy định thành phần Ban quản trị (không phân biệt là trong nước hay nước ngoài). Do vậy, nội dung này đã thể hiện ý kiến của ĐBQH.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 Điều 146 như sau: “Các quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, 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.”.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến nêu trên và chỉnh sửa tại khoản 3 Điều 146 dự thảo Luật cho phù hợp, bảo đảm thống nhất với quy định của Bộ luật Hình sự, phù hợp với Bộ luật Dân sự trong trường hợp Ban quản trị thực hiện vượt quá quyền đại diện.

1. **Về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 148); giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 149)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 148 về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là quá chi tiết, gây khó khăn cho đơn vị quản lý vận hành. Đề nghị chỉ quy định các nguyên tắc chung, các điều kiện cụ thể khác nên giao quyền tự chủ cho các đơn vị quản lý vận hành hoặc giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư có liên quan đến an toàn tính mạng, tài sản của số đông người dân, việc bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy... Trên thực tế đã có những sự cố nghiêm trọng xảy ra trong nhà chung cư liên quan đến hoạt động của các đơn vị quản lý vận hành. Đây cũng là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, do đó, cần quy định cụ thể điều kiện của các đơn vị này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 Điều 148 theo hướng điều kiện của nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý, vận hành là chỉ phải hoàn thành và có giấy chứng nhận khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Yêu cầu về trình độ chuyên môn trong một số lĩnh vực là những yêu cầu cần thiết đối với người quản lý, nhân viên trực tiếp quản lý vận hành và thực tế đã chứng minh các doanh nghiệp tham gia quản lý vận hành chỉ thực hiện tốt hoạt động này khi người quản lý, nhân viên có trình độ theo quy định. Đây cũng là nội dung kế thừa quy định pháp luật hiện hành và đã phát huy hiệu quả trên thực tiễn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 6 Điều 149 là cứng nhắc, gây khó khăn cho các đơn vị quản lý vận hành chung cư trong quá trình thỏa thuận giá dịch vụ vận hành. Đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá dịch vụ để làm cơ sở cho các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà chung cư không thuộc sở hữu nhà nước, còn việc thỏa thuận giữa các bên do pháp luật dân sự điều chỉnh.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Trên thực tế, có nhiều trường hợp nếu không căn cứ vào khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì các bên sẽ không thỏa thuận được giá, dẫn đến tình trạng không đóng kinh phí quản lý vận hành, ảnh hưởng đến đời sống hàng ngày của số lượng lớn cư dân các tòa chung cư, do đó cần phải quy định lấy khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm cơ sở để thu nếu các bên không thỏa thuận được. Quy định này được kế thừa từ Luật hiện hành và các địa phương cũng đồng tình trong quá trình lấy ý kiến xây dựng dự thảo Luật.

1. **Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 150); quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 151)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 150 về việc lấy giá bán căn hộ cao nhất của tòa nhà chung cư để tính phí bảo trì tại khoản 2 không phù hợp, đề nghị căn cứ giá bán căn hộ ở mức trung bình.*

UBTVQH nhận thấy, quy định về cách tính kinh phí bảo trì của dự thảo Luật là kế thừa quy định của Luật hiện hành, nhằm bảo đảm nguồn thu kinh phí bảo trì để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, bảo đảm lợi ích của các chủ sở hữu căn hộ; tránh trường hợp khi mở bán, chủ đầu tư chọn giữ lại căn hộ có vị trí đẹp nhất nhưng lại đóng kinh phí bảo trì ở mức trung bình, gây thiệt hại đến quyền lợi của số đông cư dân.

*- Có ý kiến cho rằng Điều 150 quy định về số tiền 2% tính vào giá bán nhà ở và người mua phải đóng khoản tiền bảo trì này là không hợp lý, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.*

UBTVQH báo cáo như sau: Quy định về mức đóng kinh phí bảo trì, cách thức xác định kinh phí, thời điểm đóng đã được thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2005 đến nay và đã được tính toán cụ thể, trên thực tế không có vướng mắc trong quá trình thực hiện. Đối với các chung cư không đóng 2% kinh phí bảo trì hoặc đã hết kinh phí bảo trì này thì việc đóng thêm kinh phí bảo trì hiện đang rất khó khăn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để phát huy hiệu quả trên thực tế.

*- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu cho chặt chẽ, đồng bộ để ngăn chặn việc chiếm dụng quỹ bảo trì.*

UBTVQH báo cáo như sau: Sau khi có Luật Nhà ở năm 2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, Quy chế quản lý nhà chung cư của Bộ Xây dựng, trong đó có quy định cụ thể về việc thu, nộp, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, cưỡng chế việc thu kinh phí bảo trì, cách thức mở tài khoản, bàn giao kinh phí bảo trì; nội dung này được tiếp tục được kế thừa tại Mục 4 Chương IX của dự thảo Luật. Điểm a khoản 1 Điều 151 của dự thảo Luật cũng đã bổ sung quy định rõ về trách nhiệm mở tài khoản riêng, yêu cầu quản lý tài khoản để tránh sơ hở, lạm dụng kinh phí này sử dụng vào các mục đích trái pháp luật như sau: “*Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư*”. Tuy nhiên, do trong thời gian chờ bàn giao kinh phí bảo trì, có thể xuất hiện một số hạng mục công trình nhà chung cư phát sinh nhu cầu bảo trì, trong khi kinh phí bảo trì đang được tổ chức tín dụng quản lý, do đó, xin được bổ sung nội sung sau đây vào điểm a khoản 1 Điều 151 để bảo đảm chặt chẽ: “*Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư để thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này.”.*

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nguồn kinh phí quỹ bảo trì từ việc khai thác dịch vụ của phần sở hữu chung.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào khoản 4 Điều 151 của dự thảo Luật.

1. **Về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư (Điều 152); sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 153); các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao (Điều 154); các giao dịch về nhà ở (Điều 157)**

*- Có ý kiến đề nghị giao thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì tại Điều 152 cho Tòa án để phù hợp thẩm quyền giải quyết tranh chấp.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc giao Ủy ban nhân dân giải quyết tranh chấp về kinh phí bảo trì xuất phát từ nhu cầu thực tiễn cần giải quyết nhanh chóng các tranh chấp do kinh phí này cần phải được sử dụng liên tục. Trên thực tế, việc giao Ủy ban nhân dân xử lý tranh chấp đã phát huy hiệu quả; nếu chỉ giao Tòa án xử lý thì sẽ kéo dài, không có nguồn kinh phí để sử dụng khi cần thực hiện bảo trì. Quy định này cũng không loại trừ quyền khởi kiện ra tòa dân sự của các bên tranh chấp. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại đoạn 2 khoản 3 Điều 152 là chưa thống nhất với quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 5 và khoản 3 Điều 144 của Bộ luật Tố tụng hình sự; đề nghị chỉnh lý như sau: “Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện vụ việc có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra, Viện kiểm sát có thẩm quyền xem xét, xử lý vụ việc này”. Ý kiến khác đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 153 về tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước cho đến khi đóng kinh phí bảo trì vì không phù hợp với Hiến pháp, việc đóng kinh phí bảo trì và sử dụng dịch vụ điện, nước là giao dịch dân sự độc lập về quyền và nghĩa vụ.*

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến này và chỉnh lý như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 154 nội dung: quy định rõ thời điểm, thời gian tối đa, tối thiểu sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư, chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao công trình cho chủ thể có thẩm quyền để quản lý; việc kiểm tra, giám sát thực hiện nội dung này để bảo đảm khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực; quy định rõ công trình nào thuộc Nhà nước quản lý và công trình nào thì chủ đầu tư quản lý.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Các quy định về việc bàn giao, kiểm tra, giám sát việc bàn giao công trình xây dựng, nhà chung cư đã được quy định cụ thể trong Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại Mục 5 Chương IX của dự thảo Luật (từ Điều 154 đến Điều 156) đã có quy định cụ thể về việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư: thời điểm bàn giao, cơ quan tiếp nhận, quản lý, sử dụng... như ý kiến của ĐBQH.

*- Có ý kiến đề nghị rà soát lại các thuật ngữ về giao dịch nhà ở quy định tại Điều 157 với Bộ luật Dân sự để bảo đảm tính thống nhất. Đề nghị không quy định việc bán, tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung mà nên dẫn chiếu áp dụng Bộ luật Dân sự hoặc chỉ quy định những nội dung đặc thù để tránh trùng lặp với Bộ luật Dân sự.*

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH đã rà soát và nhận thấy các thuật ngữ trong dự thảo Luật đã thống nhất với Bộ luật Dân sự; các giao dịch nhà ở quy định trong dự thảo Luật là các nội dung đặc thù trong lĩnh vực nhà ở, không trùng lặp với Bộ luật Dân sự.

1. **Về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (Điều 158)**

*- Có ý kiến đề nghị quy định rõ cách xác định “nhà ở không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu” tại điểm b khoản 1 để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thực hiện giao dịch nhà ở. Đồng thời, bổ sung quy định về một số trường hợp hạn chế giao dịch theo quy định của các luật có liên quan.*

UBTVQH xin tiếp thu làm rõ việc xác định khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp tại điểm này như sau: “*b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo...*”; bổ sung quy định về trường hợp “*c)... hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ;”* cho đầy đủ, ví dụ như biện pháp ngăn chặn theo quy định của Luật Thanh tra.

*- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 về kê biên nhà ở không áp dụng đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự, bởi vì, nhà ở hình thành trong tương lai cũng là tài sản. Ý kiến khác đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 để liệt kê đầy đủ các loại nhà ở khác thuộc trường hợp giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận như nhà ở đại đoàn kết.*

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến nêu trên và thể hiện như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng khoản 3 là cứng nhắc, hạn chế quyền tự do thỏa thuận trong các giao dịch dân sự.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và bổ sung cụm từ “*trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác*” vào cuối khoản 3.

1. **Về điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở (Điều 159); công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (Điều 162); xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 164); thời hạn thuê và giá thuê nhà ở (Điều 169)**

*- Có ý kiến cho rằng quy định về điều kiện về năng lực hành vi dân sự của bên tham gia giao dịch về nhà ở tại khoản 1 Điều 159 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự. Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 169 theo hướng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở mà ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của bên cho thuê thì phải bồi thường.*

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 159 và khoản 2 Điều 169 như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 162 theo hướng: các trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, 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... thì đều phải công chứng, chứng thực hợp đồng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp của tổ chức, cá nhân.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định về công chứng, chứng thực đã được đánh giá, tổng kết trong quá trình soạn thảo Luật và cũng đã được thảo luận, đánh giá kỹ. Quy định của dự thảo Luật là kế thừa quy định hiện hành, các giao dịch trong trường hợp này đều do một bên là tổ chức như Nhà nước, doanh nghiệp triển khai thực hiện nên đã đáp ứng yêu cầu về tính pháp lý và thực tế triển khai không có vướng mắc. Nếu yêu cầu các giao dịch này đều phải công chứng, chứng thực thì sẽ thêm thủ tục hành chính không cần thiết, gây khó khăn cho người mua, người nhận nhà. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng quy định về “chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu” tại Điều 164 là chưa chặt chẽ, khó khả thi, bởi vì, trong thực tế rất nhiều trường hợp giao dịch thực hiện qua rất nhiều chủ sở hữu.*

UBTVQH xin tiếp thu thay cụm từ “*chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu*” bằng cụm từ “*bên bán nhà ở*” cho chính xác, ngắn gọn, dễ thực hiện.

1. **Về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở (Điều 171); quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội (Điều 174); thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 182)**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 171 quy định về thời điểm, cách thức thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở để các bên chủ động trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.*

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh sửa và bổ sung cách thức thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tại khoản 4 Điều 171 như bằng văn bản hoặc hình thức khác theo hợp đồng thuê nhà.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 174 quy định về trường hợp người thừa kế hợp pháp không cùng sinh sống nhưng thuộc diện được hỗ trợ nhà ở xã hội thì được tiếp tục thuê nhà ở xã hội đó.*

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện như trong dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 182 quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến việc thế chấp, giải chấp dự án hoặc nhà ở khi giao kết hợp đồng mua bán, thuê mua với khách hàng.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc cung cấp thông tin công khai khi thực hiện giao dịch, thế chấp đã được quy định tại Điều 6 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), theo đó chủ đầu tư phải công khai các thông tin về bất động sản tham gia giao dịch trước khi thực hiện giao dịch. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để tránh trùng lặp.

1. **Về giải quyết tranh chấp nhà ở (Điều 193); xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở (Điều 194); điều khoản chuyển tiếp (Điều 196)**

*- Có ý kiến đề nghị quy định giải quyết tranh chấp về nhà ở tại Điều 193 theo hướng ưu tiên cho việc thương lượng hòa giải; khi thương lượng hòa giải không thành thì các chủ thể có quyền lựa chọn giải quyết tại tòa án hoặc tại trọng tài thương mại.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Việc khuyến khích thương lượng hòa giải đã được quy định tại khoản 1 Điều 193. Đồng thời, xin tiếp thu bổ sung vào khoản 2 và khoản 4 Điều 193 cơ chế giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và đáp ứng nhu cầu thực tiễn.

*- Có ý kiến đề nghị nhập khoản 2 vào khoản 1 Điều 194 và thể hiện lại như sau: “Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”.*

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào 196 quy định chuyển tiếp như sau: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20 % để xây dựng nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trong quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết chưa bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội thì cho phép chủ đầu tư không phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội*.”.

UBTVQH xin báo cáo, giải trình như sau: Luật Nhà ở và văn bản quy định chi tiết Luật Nhà ở hiện hành quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ 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 quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên bắt buộc phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Như vậy, dự án đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% mà trong quy hoạch chi tiết chưa bố trí là chưa tuân thủ đúng nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nếu quy định chuyển tiếp như kiến nghị là hợp thức hóa các sai phạm. Do vậy, xin không bổ sung vào dự thảo Luật.

*- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 5 Điều 196 về việc quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp hộ gia đình có sở hữu nhà ở theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là không khả thi, vì tổ chức công chứng, chứng thực không đủ thẩm quyền và điều kiện xác định các thành viên hộ gia đình dựa trên sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình, có nguy cơ làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện.*

UBTVQH xin tiếp thu bỏ khoản 5 Điều 196; đồng thời đề nghị nên xử lý tập trung vấn đề hộ gia đình trong Luật Đất đai (vì về cơ bản tài sản là nhà ở trên đất luôn gắn với quyền sử dụng đất), trong đó, cần làm rõ cơ sở xác định các yếu tố “*sống chung*”, các giấy tờ chứng minh quan hệ về huyết thống, nuôi dưỡng để làm căn cứ giải quyết các thủ tục hành chính, giao dịch liên quan đến nhà ở, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở của các hộ gia đình đã được xác lập trước ngày Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực; các vấn đề về quyền, nghĩa vụ của các hộ gia đình phát sinh sau ngày các luật này có hiệu lực sẽ thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai (sửa đổi) và Bộ luật Dân sự.

***- Bên cạnh đó,*** tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH chỉ đạo cơ quan chủ trì thẩm tra tiếp tục phối hợp với cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các chính sách mới trong dự thảo Luật có tác động đến người dân, doanh nghiệp để xây dựng các quy định chuyển tiếp phù hợp tại Điều 196 của dự thảo Luật.

**III. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC**

*- Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về kiểm tra, thanh tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo vào Chương XII; chuyển Điều 192 từ Chương XI về Chương XII và sửa đổi tên của Chương XII như sau: Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở, đồng thời bổ sung các nội dung phù hợp.*

UBTVQH nhận thấy, các quy định về khiếu nại, tố cáo đã được điều chỉnh bởi Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, do đó không quy định tại dự thảo Luật này. Đối với quy định về thanh tra, dự thảo Luật chỉ tập trung quy định tại Điều 191 trong Chương XI về quản lý nhà nước, vì quy định riêng về thanh tra đã có Luật Thanh tra điều chỉnh. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

*- Có ý kiến đề nghị tiếp tục giữ chính sách của Luật Nhà ở hiện hành về việc ưu đãi đối với tổ chức tự cung cấp chỗ ở cho người lao động.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã có Mục 3 Chương VI quy định về nhà lưu trú công nhân phục vụ nhu cầu lưu trú của công nhân trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp, trong đó, Điều 96 đã quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân như: ưu đãi về đất đai, thuế, được tính chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp… Tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin bổ sung ưu đãi tương tự về thuế đối với doanh nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp tại khoản 2 Điều 96 của dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành để bảo đảm đầy đủ, chặt chẽ.

Ngoài các nội dung trên đây, UBTVQH đã chỉ đạo Cơ quan chủ trì thẩm tra phối hợp với Cơ quan chủ trì soạn thảo và các cơ quan, tổ chức hữu quan rà soát, tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Luật cả về nội dung và kỹ thuật văn bản.

Trên đây là Báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội, trân trọng báo cáo Quốc hội./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Chính phủ;  - UBPL; Bộ Xây dựng, VPCP;  - Lưu: HC, PL.  Số e-PAS: | **TM. ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Nguyễn Khắc Định** |

1. Ủy ban Pháp luật đã tổ chức giám sát chuyên đề “*Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, vận hành, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”, trong đó đã tổ chức đi giám sát tại TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hải Phòng; tổ chức khảo sát về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân tại Hải Phòng, Hà Nam, làm việc với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam; tổ chức 02 cuộc Hội thảo tại Đà Nẵng và Hà Nội; phối hợp với Viện Nghiên cứu lập pháp tổ chức 01 cuộc Hội thảo tại Hà Nội lấy ý kiến góp ý về dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). [↑](#footnote-ref-2)
2. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023). [↑](#footnote-ref-3)
3. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023). [↑](#footnote-ref-4)
4. - Điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định như sau:

   ***“Phương án 1 của điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79: giữ như dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5:***

   e) Thu hồi đất để giao tổ chức phát triển quỹ đất do Nhà nước thành lập để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 112a của Luật này nhằm đảm bảo tiếp cận đất đai công khai, minh bạch, tăng thu ngân sách đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội;

   g) Dự án nhà ở thương mại quyết định hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật này;

   ***Phương án 2 của điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79: giữ như dự thảo Luật trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Phiên họp thứ 25:***

   g) Dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; dự án nhà ở thương mại, công trình thương mại, công trình dịch vụ, khu vui chơi, giải trí, tổ hợp đa năng không thuộc trường hợp quy định tại điểm l khoản 1 Điều này là dự án trọng điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 127 của Luật này; dự án khu dân cư nông thôn mới.”. [↑](#footnote-ref-5)
5. Vì vậy, khoản 9 Điều 60 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định: “*8. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai*…”. [↑](#footnote-ref-6)
6. Điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định thu hồi đất đối với tất cả các dự án tái định cư là không bảo đảm thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). [↑](#footnote-ref-7)
7. Nghị quyết số 36/NQ-TW ngày 26/3/2004 của Bộ Chính trị về công tác đối với người Việt Nam ở nước ngoài. [↑](#footnote-ref-8)
8. Điểm e khoản 1 Điều 28 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023). [↑](#footnote-ref-9)
9. *“c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng.”.* [↑](#footnote-ref-10)
10. Bổ sung vào Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư các nội dung đặc thù như: *thông tin về Giấy chứng nhận đầu tư của các chủ sở hữu nhà chung cư; phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*… Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, theo đó, những nội dung của chủ trương đầu tư đã có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch chi tiết dự án nhà chung cư đã được phê duyệt thì không phải thẩm định, quyết định lại để rút ngắn thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. [↑](#footnote-ref-11)
11. Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất". [↑](#footnote-ref-12)
12. + Quy định của Luật Nhà ở hiện hành dẫn đến việc hầu hết các địa phương chỉ quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị; hầu như không bố trí các quỹ đất độc lập để phát triển nhà ở xã hội.

    + Việc yêu cầu tất cả các dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội mà không căn cứ vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (trong đó xác định nhu cầu và mục tiêu phát triển các loại hình nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội); quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương... có thể dẫn đến tình trạng quỹ đất này không được đưa vào đầu tư, gây mất mỹ quan đô thị, lãng phí nguồn lực đất đai và làm tăng giá nhà ở.

    + Một số địa phương mặc dù là đô thị loại II, loại III (thậm chí là đô thị loại I như Hải Phòng, Cần Thơ, Quảng Ninh) nhưng trên địa bàn còn quỹ đất dồi dào, giá đất nền thấp, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư, chưa có nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội… dẫn tới tình trạng các dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội nhưng không đưa vào sử dụng, làm lãng phí nguồn lực đất đai;

    + Một số dự án có tính chất đặc thù: về kiến trúc cảnh quan, địa hình phức tạp (đồi núi, ven biển); các dự án nhà ở thương mại cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng... nếu bố trí nhà ở xã hội trong dự án không những có thể phá vỡ quy hoạch, kiến trúc và không đạt được mục tiêu đầu tư của dự án.

    + Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ (ví dụ dưới 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I), việc dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (đất 20%) là không khả thi do không đủ diện tích tối thiểu để đầu tư được 01 khối nhà ở xã hội độc lập đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc, cảnh quan chung của dự án… Quỹ đất này cũng không khả thi nếu chuyển thành loại hình nhà ở xã hội dạng thấp tầng do các đô thị loại đặc biệt, loại I không khuyến khích loại hình nhà ở này để tiết kiệm quỹ đất, đồng thời nếu phát triển loại hình nhà ở xã hội liền kề này trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (thường ở các vị trí “đất vàng”) có thể tiềm ẩn các tiêu cực, không công bằng.

    + Trường hợp người thu nhập thấp vào ở trong các căn hộ nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại cao cấp, siêu cao cấp sẽ thì chỉ tính riêng chi phí quản lý vận hành tòa nhà cũng như các dịch vụ thiết yếu khác trong các dự án này cũng là không phù hợp với thu nhập của họ. [↑](#footnote-ref-13)
13. Khoản 1 Điều 19 của Luật Đầu tư quy định như sau: *“1. Căn cứ quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển và tổ chức* ***xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào khu công nghiệp,*** *khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế.”.* [↑](#footnote-ref-14)
14. Ví dụ như chủ trương di đời các cơ sở sản xuất, kinh doanh gây ô nhiễm ra khỏi nội đô, thể hiện tại Quyết định số 130/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP. [↑](#footnote-ref-15)
15. - Khoản 1 Điều 18 của Luật Đầu tư quy định: “1. Các hình thức hỗ trợ đầu tư bao gồm:

    a) Hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài hàng rào dự án đầu tư;”.

    - Khoản 1 và khoản 2 Điều 19 của Luật Đầu tư về hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định như sau:

    “1. Căn cứ quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển và tổ chức xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế.

    2. Nhà nước hỗ trợ một phần vốn đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước và vốn tín dụng ưu đãi để phát triển đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài hàng rào khu công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”. [↑](#footnote-ref-16)
16. Điều 12 của Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 12/6/2017 của Chính phủ quy định về cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu công nghệ cao Hòa Lạc; Điều 5 của Nghị định số 04/2018/NĐ-CP ngày 04/01/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách ưu đãi đối với Khu Công nghệ cao Đà Nẵng... [↑](#footnote-ref-17)
17. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023). [↑](#footnote-ref-18)
18. Trang 47 Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở. [↑](#footnote-ref-19)
19. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023). [↑](#footnote-ref-20)
20. Khoản 1 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định: “*1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất*.”. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã sửa đổi nội dung này theo hướng dẫn chiếu đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở về quyền sử dụng đất ở của cá nhân nước ngoài, tránh gây xung đột pháp luật. [↑](#footnote-ref-21)
21. - Khoản 2 Điều 27 của Luật Quy hoạch quy định:

    “2. Quy hoạch tỉnh bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

    …

    o) Danh mục dự án của tỉnh và thứ tự ưu tiên thực hiện;”.

    - Khoản 3 Điều 63 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

    “3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

    a) Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

    b) Danh mục các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất bị thu hồi;

    c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch thể hiện thông tin đến từng thửa đất;

    d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.”. [↑](#footnote-ref-22)
22. Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định: “*2. Khi lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại,* ***cơ quan có thẩm quyền phải xác định một số chỉ tiêu 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*** *nhưng phải đáp ứng và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và trên địa bàn.”.*

    Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP quy định: “*2****. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 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 hiện hữu đó...”.* [↑](#footnote-ref-23)
23. Văn bản dự kiến nội dung tiếp thu, giải trình và phương án chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) kèm theo Công văn số 3072/BXD-QLN ngày 14/7/2023 của Bộ Xây dựng. [↑](#footnote-ref-24)
24. Theo Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt danh sách các xã khu vực III, Khu vực II, Khu vực I thuộc đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025 thì số lượng này là **3.434** xã. [↑](#footnote-ref-25)
25. Không lồng ghép các quy định về tổ chức bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước; trường hợp cần thiết thì phải có quy trình thẩm định, thẩm tra, đánh giá tác động chặt chẽ để Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có cơ sở xem xét, quyết định. [↑](#footnote-ref-26)
26. Theo khoản 10 Điều 4 của Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, Quốc hội đã quyết nghị không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn. [↑](#footnote-ref-27)