|  |  |
| --- | --- |
| **­­BỘ XÂY DỰNG**  Số: /TTr-BXD  **Dự thảo** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2022* |

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi)**



Kính gửi: Chính phủ

Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-TTg ngày 06/7/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì soạn thảo, thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 và các dự án luật thuộc Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Bộ Xây dựng được giao chủ trì soạn thảo dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và báo cáo Chính phủ để Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV (tháng 5/2023).

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) với các nội dung cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “*Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp*” (khoản 1 Điều 22), “*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở*” (khoản 3 Điều 59).

(2) Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/12/2012, Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã nêu quan điểm chỉ đạo: “*Đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân”*.

(3) Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã nêu: "*hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới.* ***Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở***”.

(4) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “*Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở;* ***đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp****;* ***tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội*** (Báo cáo 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).

(5) Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030, Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021- 2025 có nêu: “*Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở;* ***có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội”;*** “*bố trí hợp lý khu dân cư và hỗ trợ phát triển nhà ở cho người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu*”.

(6) Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp, nhất là cấp chiến lược, đủ phẩm chất, năng lực và uy tín, ngang tầm nhiệm vụ, có nêu: “*Xây dựng chính sách nhà ở theo hướng:* ***Nhà nước thống nhất ban hành cơ chế, chính sách; địa phương quy hoạch đất ở, nhà ở; cán bộ, công chức, viên chức mua và thuê mua***”; “*Cải cách chính sách tiền lương và nhà ở để tạo động lực cho cán bộ phấn đấu, toàn tâm, toàn ý với công việc*”.

(7) Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Bộ Xây dựng được giao chủ trì soạn thảo dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và báo cáo Chính phủ để Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XV (tháng 5/2023).

**2. Cơ sở thực tiễn**

***2.1. Sửa đổi Luật Nhà ở để đảm bảo sự thống nhất với các luật khác có liên quan***

Trong thời gian gần đây, một số luật được sửa đổi, bổ sung và ban hành mới thay thế như: Bộ Luật Dân sự, Luật Xây dựng, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức hợp tác công-tư v.v.. và trong các Luật này có nhiều nội dung quy định liên quan đến Luật Nhà ở năm 2014 như: thủ tục đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư, ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở v.v.. đã được sửa đổi, bổ sung dẫn đến sự không thống nhất trong các quy định của Luật Nhà ở hiện hành với các Luật này. Do đó, việc rà soát, điều chỉnh, sửa đổi các quy định có liên quan trong Luật Nhà ở năm 2014 để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ hệ thống pháp luật là rất cần thiết.

Mặt khác, các nội dung của Luật Nhà ở năm 2014 có liên quan đến các quy định của Luật Đất đai, đặc biệt là những chính sách lớn như vấn đề sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài, quy hoạch sử dụng đất, quỹ đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở… Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW, về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Do đó, việc bám sát Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nội dung kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai để từ đó đề xuất chính sách sửa đổi Luật Nhà ở năm 2014 trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến ngay sau khi Luật Đất đai (sửa đổi) được thông qua để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong giai đoạn mới là hết sức cần thiết.

***2.2. Những kết quả đã đạt được trong việc thực thi quy định của Luật Nhà ở năm 2014***

***(1) Về sở hữu nhà ở***

*- Quy định chung về sở hữu nhà ở:*

Các quy định về quyền sở hữu nhà ở, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 cơ bản phù hợp với quy định của Hiến pháp, Bộ Luật dân sự, tạo cơ sở pháp lý quan trọng giúp các cá nhân, tổ chức và các chủ thể có liên quan thực hiện thuận lợi các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với tài sản là nhà ở, đồng thời giúp cơ quan nhà nước có cơ sở xử lý giải quyết nhằm giảm bớt các tranh chấp liên quan đến sở hữu nhà ở. Quy định về sở hữu nhà ở có thời hạn đã đa dạng hóa các hình thức sở hữu nhà ở sở hữu, giúp người dân có thể tiếp cận sở hữu nhà ở với chất lượng và giá thành phù hợp với khả năng chi trả. Trên thực tế đã có một số doanh nghiệp thực hiện phương thức bán nhà ở có thời hạn cho người mua với mục đích giảm giá bán, giúp cho hộ gia đình, cá nhân có thu nhập thấp, trung bình tại khu vực đô thị có điều kiện mua, thuê mua nhà ở phù hợp với nhu cầu về nhà ở trong thời gian nhất định. Tuy nhiên, số lượng nhà ở bán theo hình thức sở hữu có thời hạn là không nhiều.

#### - Quy định về sở hữu nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

Công tác quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã khắc phục được tình trạng buông lỏng quản lý trước đây, bảo đảm quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài sản thuộc sở hữu nhà nước (như quy định rõ ràng thẩm quyền của từng cơ quan: cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở). Thông qua chính sách quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhiều hộ gia đình (trong đó chủ yếu là cán bộ, công chức, viên chức và hộ gia đình có công với cách mạng) đã được cải thiện chỗ ở, thể hiện rõ vai trò của Nhà nước trong quản lý quỹ nhà ở này. [[1]](#footnote-1)

#### - Quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Luật Nhà ở năm 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành có quy định cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh quốc phòng đã thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung, phù hợp với thông lệ quốc tế, thu hút dòng vốn nước ngoài vào Việt Nam. [[2]](#footnote-2)

***(2) Về xây dựng, phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở***

- Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 168) thì Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ. Trong giai đoạn Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành (01/7/2015) thì Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (ban hành kèm theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ) vẫn đang được triển khai thực hiện và tạo định hướng quan trọng đối với việc phát triển nhà ở trên phạm vi toàn quốc và là cơ sở để các địa phương lập, phê duyệt Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở.

- Ngày 22/12/2022, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trên cơ sở phân tích, đánh giá những kết quả phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn trước (2011-2020), có điều chỉnh, bổ sung các nội dung dựa vào kinh nghiệm thực hiện, loại bỏ các nội dung chưa phù hợp hoặc không khả thi, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030 đã bổ sung các yêu cầu mới căn cứ nhu cầu, xu hướng và định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong giai đoạn tới.

**(3) *Về phát triển nhà ở***

Những quy định về phát triển nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã giải quyết được nhiều bất cập, hạn chế của giai đoạn trước như: ***(i)*** phát triển nhà ở thương mại theo dự án đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; ***(ii)*** phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; xây dựng và cải tạo lại nhà chung cư, quản lý, sử dụng nhà chung cư đã góp phần tạo diện mạo đô thị hiện đại, văn minh; ***(iii)*** Chính sách nhà ở công vụ cơ bản đáp ứng được nhu cầu về nhà ở công vụ của cán bộ lãnh đạo, công chức, giáo viên, nhân viên y tế được điều động luân chuyển công tác đến khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo tạo điều kiện cho các đối tượng này an tâm công tác. [[3]](#footnote-3)

***(4) Về nhà ở xã hội***

Chính sách phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các nhóm đối tượng chính sách được quy định trong Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành đã giúp cho hàng triệu hộ gia đình khu vực đô thị không có khả năng chi trả nhà ở theo cơ chế thị trường có cơ hội tạo lập và cải thiện nhà ở (đặc biệt là các đối tượng là người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức và công nhân khu công nghiệp), đảm bảo thực hiện chính sách an sinh xã hội. [[4]](#footnote-4)

***(5) Về tài chính cho phát triển nhà ở***

Quy định của Luật Nhà ở năm 2014 đã góp phần đa dạng hóa các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở, tạo điều kiện khuyến khích thu hút của các thành phần kinh tế tham gia vào đầu tư phát triển nhà ở, góp phần thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, cụ thể là: ***(i)*** vốn vay của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; ***(ii)*** vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; ***(iii)*** tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước của khách hàng theo quy định; ***(iv)*** vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân; ***(v)*** vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; ***(vi)*** vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác. [[5]](#footnote-5)

***(6) Về quản lý, sử dụng nhà ở và một số giao dịch về nhà ở***

*a) Quy định chung về quản lý sử dụng nhà ở:*

Về cơ bản, các quy định chung về quản lý sử dụng nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng để Nhà nước tăng cường hiệu lực quản lý đối với việc quản lý sử dụng nhà ở. Vai trò Nhà nước được thể hiện rõ ràng trong một số lĩnh vực như bảo vệ gìn giữ các nhà ở có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa. Các quy định về lập, lưu trữ hồ sơ về nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở cũng giúp cho các chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà ở có cơ sở thực hiện các quyền nghĩa vụ và trách nhiệm trong quản lý sử dụng nhà ở. Các quy định về bảo hành, bảo trì, cải tạo bảo hiểm nhà ở đã góp phần giúp chủ sở hữu nhà ở và các chủ thể có liên quan có cơ sở pháp lý để thực hiện các hoạt động nhằm bảo đảm chất lượng của nhà ở trong quá trình sử dụng cũng như góp phần bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà ở (đặc biệt là các tranh chấp trong quản lý sử dụng cũng đã được hạn chế).

*(b) Về một số giao dịch về nhà ở:*

Các quy định liên quan đến giao dịch nhà ở được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 đã tạo hành lang pháp lý quan trọng cho các chủ sở hữu, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia các giao dịch về nhà ở. Một số quy định về thế chấp nhà ở, thế chấp dự án nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ sở hữu, chủ đầu tư huy động nguồn vốn theo quy định của pháp luật để đầu tư xây dựng nhà ở, thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở theo quy định của pháp luật.

***(7) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư***

*a) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư:*

Có thể nói rằng, về cơ bản các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần giải quyết cơ bản các vướng mắc tranh chấp trong nhà chung cư cải thiện, nâng cao chất lượng sống của người dân trong nhà chung cư, từng bước tạo nếp sống văn minh đô thị tại nhà chung cư, khu chung cư. [[6]](#footnote-6)

*b) Về quản lý, bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án xây dựng nhà chung cư sau đầu tư*:

Có thể nói rằng, Luật Nhà ở hiện hành cũng đã có những quy định mang tính nguyên tắc về trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án cũng như việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo đúng quy hoạch chi tiết. Đồng thời cũng đã có quy định khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng chủ đầu tư phải thực hiện nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng đồng thời có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung dự án được duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản/quyết định chủ trương đầu tư, góp phần bảo đảm cho dự án nhà ở chung cư được an toàn trong quá trình quản lý, sử dụng cũng như đảm bảo môi trường sống tốt hơn cho người dân tại các khu nhà ở.

***(8) Về quản lý nhà nước về nhà ở***

Về cơ bản, các quy định về nội dung quản lý nhà nước về nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành là công cụ pháp lý quan trọng để các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở từ trung ương đến địa phương thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong lĩnh vực nhà ở.

***2.3. Một số tồn tại, hạn chế trong quá trình thực thi quy định của Luật Nhà ở năm 2014***

***(1) Về sở hữu nhà ở:***

#### a) Quy định chung về sở hữu nhà ở:

Pháp luật về nhà ở chưa có quy định về thời hạn sở hữu của nhà chung cư, trong khi đó, pháp luật về xây dựng đã quy định cụ thể về thời hạn sử dụng công trình, theo đó công trình phải có thời hạn sử dụng, hết hạn sử dụng mà nhà ở không đủ điều kiện tiếp tục sử dụng thì phải phá dỡ. Bên cạnh đó, thực trạng công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong thời gian vừa qua cho thấy, nhiều trường hợp nhà chung cư đã hết niên hạn sử dụng, chất lượng bị xuống cấp nghiêm trọng, ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản người dân nhưng rất khó khăn trong việc di dời, phá dỡ để xây dựng lại vì người dân cho rằng, quyền sở hữu tài sản nhà ở này là vĩnh viễn nên quyền phá dỡ là do các chủ sở hữu quyết định, do đó kéo dài thời gian phá dỡ, thực hiện xây dựng lại nhà chung cư. [[7]](#footnote-7)

#### b) Quy định về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

*Một là,* quy định về thẩm quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn phân tán tại Luật Nhà ở và văn bản dưới luật, chưa thể hiện rõ trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan trong quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, một số địa phương vẫn còn phân giao trách nhiệm quản lý nhà ở không đúng quy định.

*Hai là,* hiệu lực hiệu quả trong quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn chưa bảo đảm, vẫn còn hiện tượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được bố trí sử dụng.

#### c) Quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài:

*Một là,* quy định về khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở còn có cách hiểu khác nhau, một số quy định còn chưa rõ ràng cần phải được sửa đổi, bổ sung hoặc còn đang tản mát tại các văn bản dưới luật nên cần thiết phải luật hóa để bảo đảm tính pháp lý trong thực hiện.

*Hai là,* số lượng sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài trong thời gian vừa qua vẫn còn hạn chế so với nguồn cung về nhà ở trong nước và so với số lượng người nước ngoài đang sinh sống, làm việc tại Việt Nam, chưa là yếu tố thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ.

***(2) Về xây dựng, phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:***

*Một là****,*** chưa có sự thống nhất về chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở trong nội dung Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

*Hai là,* chưa quy định rõ về cơ sở pháp lý của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

*Ba là,* chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác của chương trình phát triển nhà với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

*Bốn là,* chưa quy định cụ thể về kỳ của Chiến lược, Chương trình, kế hoạch.

*Năm là,* việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở còn nhiều bất cập, chưa đảm bảo tính linh hoạt, kịp thời và cấp thiết của địa phương.

*Sáu là,* chưa quy định cụ thể về việc kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà từ cấp Trung ương đến địa phương, dẫn đến việc xây dựng, tổ chức thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương chưa đạt được hiệu quả cao.

*Bảy là,* việc xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm làm giảm tính chủ động, thiếu linh hoạt trong công tác phát triển nhà của địa phương, gây khó khăn trong công tác thực hiện, quản lý, giám sát.

***(3) Về phát triển nhà ở:***

*Một là*, các quy định về phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn chưa rõ ràng và chưa đầy đủ nội dung như các nguyên tắc, yêu cầu đối với phát triển nhà ở nói chung cũng như các dự án phát triển nhà ở nói riêng, chưa có quy định về quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở và việc phân loại các dự án án đầu tư xây dựng nhà ở còn thiếu thống nhất, dẫn đến việc áp dụng tại các địa phương không thống nhất.

*Hai là,*hiện nay pháp luật về đầu tư, xây dựng đã có sự thay đổi mà trong đó có một số nội dung liên quan, tác động đến các quy định của Luật Nhà ở như điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, khái niệm dự án đầu tư xây dựng nhà ở, hình thức sử dụng đất để xây dựng nhà ở,..

*Ba là****, (i)*** nhiều cán bộ thuộc diện Ban Bí thư quản lý được điều động, luân chuyển về Trung ương nhưng do quy định thu hẹp đối tượng thuê nhà ở công vụ của Luật Nhà ở nên chưa được bố trí cho thuê nhà ở công vụ nên phải đi thuê nhà ở thương mại, gặp nhiều khó khăn [[8]](#footnote-8); ***(ii)*** quỹ căn hộ công vụ bị dôi dư chưa được sử dụng để bố trí cho thuê dẫn đến hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị nội thất của nhà ở công vụ xuống cấp nhanh, dẫn tới lãng phí nguồn lực của Nhà nước.

*Bốn là,*về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)*** các nguyên tắc phát triển nhà ở tái định cư (Điều 35) và hình thức bố trí tái định cư (Điều 36) vẫn còn chung chung, chưa cụ thể nên các địa phương vẫn còn gặp nhiều vướng mắc trong triển khai thực hiện; ***(ii)*** Nhiều dự án nhà ở tái định cư được xây dựng chưa dựa trên nhu cầu thực tế về tái định cư của người dân dẫn đến một số quỹ nhà ở phục vụ tái định cư đã hình thành đầu tư xây dựng nhưng đến nay không còn nhu cầu sử dụng gây lãng phí tài sản Nhà nước [[9]](#footnote-9); ***(iii)*** mặc dù quy định của Luật Nhà ở đã cho phép hình thức mua hoặc đặt hàng nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư nhưng cơ chế thực hiện vẫn chưa được quy định cụ thể, do đó một số địa phương cũng chưa có đầy đủ cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện.

*Năm là****,*** một số cơ chế chính sách liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chưa được giải quyết tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, do đó cũng cần phải nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đồng thời các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP cần phải được Luật hóa để đảm bảo hiệu lực pháp lý cao trong quá trình thực hiện.

*Sáu là,*quy định về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)*** Trong thời gian vừa qua, mô hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng nhiều hộ ở để kinh doanh nhưng thiếu sự kiểm soát của cơ quan chức năng dẫn tới nhiều nhà ở không đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật.., ảnh hưởng đến an toàn tính mạng của người dân và gây mất mỹ quan đô thị; ***(ii)*** Các chủ sở hữu vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các căn hộ trong nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều hộ ở dẫn đến hạn chế các quyền của chủ sở hữu nhà ở khi thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà ở này.

***(4) Về nhà ở xã hội*:**

*Một là,*việc quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương và nhu cầu nhà ở thực tế của người dân. Thiếu các mô hình dự án nhà ở xã hội quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo cung cấp số lượng lớn nhà ở xã hội cho người dân tại các thành phố lớn, tập trung nhiều dân cư trong đó có người thu nhập thấp, công nhân, người lao động nhập cư. Thiếu quy định về quản lý, sử dụng nguồn tiền thu được từ các chủ đầu tư đối với nghĩa vụ nhà ở xã hội tại các dự án.

*Hai là****,*** pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có hình thức phát triển nhà ở riêng cho công nhân khu công nghiệp; lực lượng vũ trang; chưa có quy định cho phép nhà đầu tư nước ngoài tham gia làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; một số quy định về hình thức phát triển nhà ở chưa đồng bộ với pháp luật mới được sửa đổi, bổ sung trong thời gian vừa qua như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đầu tư theo hình thức hợp tác công-tư, xây dựng v.v..

*Ba là,*quy định về điều kiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đất đai, kinh doanh bất động sản v.v.. dẫn đến trong thời gian qua việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương bị “ách tắc”, kéo dài.

*Bốn là,* quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội còn chung chung, chưa khuyến khích sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư trong việc sử dụng năng lượng hiệu quả trong đầu tư xây dựng nhà ở; chưa thống nhất với pháp luật về đầu tư công, đầu tư, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; chưa khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội v.v..

*Năm là,*quy định cứng phải dành tỷ lệ tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội để cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng dẫn đến tình trạng quỹ nhà ở xã hội để cho thuê để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn. Ngoài ra, Luật Nhà ở hiện hành cũng chưa có quy định cụ thể về cách tính giá bán lại nhà ở xã hội sau một thời gian mua, thuê mua.

*Sáu là*, một số loại hình nhà ở cho các đối tượng chính sách hiện đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn nhưng chưa được Luật hoá như: nhà lưu trú cho công nhân; nhà ở của lực lượng vũ trang tại các khu vực biên giới/hải đảo; mô hình khu đô thị nhà ở xã hội.

*Bảy là,*quy định về trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phát triển nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở năm 2014 chưa thể hiện toàn diện, rõ ràng các nội dung về quyền, trách nhiệm của Nhà nước (đặc biệt là vai trò chủ đạo của cơ quan quản lý nhà nước cấp Trung ương là Bộ Xây dựng) trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

***(5) Về tài chính cho phát triển nhà ở:***

*Một là,* một số nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở chưa cụ thể, rõ ràng (Điều 67). Các nguồn vốn huy động đang được sử dụng hiệu quả trong thời gian gần đây như cổ phiếu, trái phiếu, chứng khoán, quỹ đầu tư phát triển,… đã được quy định trong các pháp luật khác có liên quan như Luật tổ chức tín dụng, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán nhưng chưa được quy định trong Luật Nhà ở.

*Hai là,* nguyên tắc huy động vốn mới chỉ nêu nguyên tắc cơ bản, chưa cụ thể (Điều 68) dẫn đến nhiều trường hợp huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại vượt quá khả năng thanh toán, chưa thống nhất với các pháp luật khác có liên quan như quy định phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo Luật doanh nghiệp, quy định huy động thông qua quỹ đầu tư bất động sản theo Luật Chứng khoán,… Ngoài ra, thiếu nguyên tắc quản lý, sử dụng khoản tiền thu được từ chủ đầu tư lựa chọn hình thức nộp bằng tiền để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trong Luật mà chỉ quy định tại Nghị định của Chính phủ, dẫn đến việc hạn chế trong việc thực hiện.

*Ba là,* quy định về điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại còn chưa cụ thể, đầy đủ (Điều 69); nhiều trường hợp thực hiện huy động vốn thông qua hình thức đặt cọc, phiếu giữ chỗ, phiếu đăng ký…trước thời điểm dự án đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật, gây rủi ro cho khách hàng và nảy sinh các tranh chấp phức tạp.

*Bốn là,* các nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội (Điều 70) còn hạn chế, dàn trải, chưa đảm bảo đủ để thực hiện cho vay ưu đãi đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Ngoài ra, một số quy định liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước chưa thống nhất với pháp luật về đầu tư công.

Ngoài ra, Luật Nhà ở chưa quy định việc hạch toán riêng khoản nghĩa vụ nhà ở xã hội nộp bằng tiền tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn mà mới chỉ quy định ở Nghị định (khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015), dẫn đến việc khoản mục này được hòa chung vào ngân sách địa phương và hầu như không được sử dụng cho mục đích phát triển nhà ở xã hội.

***(6) Về quản lý, sử dụng nhà ở:***

*Một là****,*** còn tồn tại tình trạng thực hiện không đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (gồm nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư xây dựng, nhà ở tái định cư, nhà ở cũ) dẫn đến hiệu quả sử dụng nhà ở chưa được bảo đảm, cụ thể là: (***i)*** công tác quản lý vận hành còn nhiều bất cập làm ảnh hưởng đến chất lượng của nhà ở, ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân tại các khu nhà, nhất là nhà ở tái định cư; ***(ii)*** Đối với nhà ở cũ thì một số địa phương còn buông lỏng quản lý, chưa hoàn thành tiếp nhận bàn giao nhà ở, chưa ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở, còn tồn tại tình trạng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng hoặc cho thuê không đúng đối tượng hoặc bị bỏ trống không sử dụng; **(iii)** thiếu quy định về xử lý các trường hợp nhà ở cần chuyển đổi công năng sử dụng, do đó, khó khăn cho chủ đầu tư trong quản lý, bố trí sử dụng nhà ở này (như nhà ở tái định cư, nhà ở cũ), gây tình trạng lãng phí, sử dụng không hiệu quả.

*Hai là,* quy định về quản lý, sử dụng nhà ở biệt thự, nhà ở có giá trị văn hóa, lịch sử mới chỉ dừng lại ở quy định chung mang tính nguyên tắc, chưa có quy định cụ thể về trách nhiệm của Nhà nước trong việc hỗ trợ kinh phí để giảm mật độ dân cư, tạo điều kiện cho bảo tồn các nhà ở có giá trị về lịch sử, văn hóa, kiến trúc.

*Ba là,* một số quy định về thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn thiếu, chưa bao quát hết các trường hợp, dẫn đến cơ quan nhà nước không có cơ sở để thực hiện xử lý thu hồi khi người sử dụng có hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng.

*Bốn là,* một số nội dung về giao dịch nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 có sự trùng lắp, chồng chéo về phạm vi điều chỉnh với Luật Kinh doanh bất động sản (như: giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản với cá nhân, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở).

*Năm là,* chưa quy định đầy đủ hết các chủ thể tham gia hoạt động thế chấp (như chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam), làm hạn chế cả quyền lợi của cả phía người thế chấp và bên nhận thế chấp.

***(7) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư:***

*Một là,* quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư [[10]](#footnote-10) còn một số bất cập như: ***(i)*** vướng mắc về quyền quản lý vận hành chỗ để xe trong nhà chung cư; ***(ii)*** Thiếu chế tài xử lý vi phạm về thực hiện quy định tổ chức Hội nghị nhà chung cư và thành lập Ban Quản trị [[11]](#footnote-11); thiếu quy định cụ thể về cách thức tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư (trực tiếp, trực tuyến…); ***(iii)*** Quy định về tư cách Ban quản trị của Luật Nhà ở hiện chưa phù hợp với Bộ luật Dân sự, thiếu quy định về tiêu chí thành viên Ban quản trị; ***(iv)*** Quy định về phương thức quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì chưa phù hợp thực tế nên dẫn tới tranh chấp, khiếu kiện giữa chủ đầu tư và cư dân; ***(v)*** Thiếu quy định về cách tính lô-gia, hộp kỹ thuật trong việc xác định diện tích sử dụng căn hộ dẫn tới tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua căn hộ và chủ đầu tư; ***(vi)*** Các quy định về điều kiện, năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư còn chưa đầy đủ và chặt chẽ, ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư…

*Hai là,* quy định về quản lý, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư sau đầu tư trong Luật Nhà ở hiện hành có một số tồn tại, bất cập như:

- Chưa quy định thời điểm cụ thể để bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi kết thúc xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

- Chưa có sự phân định về nguồn kinh phí quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật. Do vậy, bất cập từ hai phía (gánh nặng kinh phí từ ngân sách nhà nước để quản lý vận hành, trách nhiệm đối với công việc, lợi ích của Chủ đầu tư) đã tạo ra những rào cản nhất định trong việc bàn giao, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư). [[12]](#footnote-12)

- Chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục bàn giao, tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với dự án xây dựng nhà ở nên trên thực tế cũng gặp nhiều khó khăn vướng mắc, chưa xác định được trách nhiệm cụ thể của các bên có liên quan như chủ đầu tư, chính quyền địa phương.

**2.4. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế**

*Một là,* nguyên nhân chủ yếu của các tồn tại, bất cập trong phát triển, quản lý nhà ở là trong gần 7 năm qua, nhiều quy định của các pháp luật về đất đai, đầu tư, đầu tư theo hình thức đối tác công - tư (PPP), xây dựng, đấu thầu, quy hoạch đô thị,.. đã được sửa đổi, bổ sung nhưng pháp luật về nhà ở còn chưa đồng bộ với các pháp luật nêu trên. Bên cạnh đó, quá trình áp dụng thực tế pháp luật đã bộc lộ một số bất cấp cũng như chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tế.

*Hai là,* những bất cập trong chính sách về sở hữu nhà ở, tồn tại hạn chế là do: ***(i)*** đối với quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư thì do quan điểm nhận thức từ trước tới nay nhà ở luôn gắn với sở hữu lâu dài vĩnh viễn mà chưa nhìn nhận về tính chất phức tạp của loại hình nhà ở đặc thù này là có quy mô lớn, nhiều người sử dụng, khi xuống cấp sẽ gây ảnh hưởng lớn đến tài sản, con người, cần thiết phải có thời hạn sở hữu phù hợp với thời hạn sử dụng của công trình và hết hạn sử dụng phải phá dỡ theo quy định; ***(ii)*** đối với quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì do nhà ở sở hữu nhà nước bao gồm nhiều loại khác nhau (công vụ, tái định cư, xã hội, nhà ở cũ) và có tính chất phức tạp, đặc thù (nhất là nhà ở cũ), lực lượng cán bộ công chức đảm nhận còn mỏng nên khó khăn trong quản lý nhà ở; ***(iii)*** số lượng sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài trong thời gian vừa qua vẫn còn hạn chế là do tình hình kinh tế xã hội (tác động của dịch bệnh Covid) cũng như nhu cầu mua nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài giảm, chủ yếu tập trung nhu cầu thuê nhà ở.

*Ba là,* những bất cập trong triển khai chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là do: ***(i)*** Luật Nhà ở 2014 mới chỉ quy định 05 thành phố trực thuộc Trung ương phải lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà ở tại Trung ương về Chương trình phát triển nhà ở trước khi trình Hội đồng nhân dân phê duyệt, do đó tại các địa phương khác việc lập, phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở còn sơ sài, thiếu nội dung hoặc nội dung không đảm bảo yêu cầu, thiếu tính kết nối; ***(ii)*** Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định cụ thể về việc kiểm tra, giám sát quá trình xây dựng, thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà của địa phương nên các địa phương chưa quan tâm, chú trọng trong việc xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch, cũng như chưa tuân thủ nội dung chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; ***(iii)*** việc tuyên truyền phổ biến pháp luật về việc xây dựng và ban hành chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở còn hạn chế, nên các địa phương còn lúng túng, hiểu chưa đúng quy định của chính sách, dẫn đến triển khai thực hiện chưa thống nhất.

*Bốn là*, những bất cập trong phát triển nhà công vụ là do: ***(i)*** Quy định điều chỉnh thu hẹp đối tượng thụ hưởng các quy định trong chính sách nhà ở công vụ; ***(ii)*** Nguồn vốn đầu tư xây dựng và trang bị nội thất nhà ở công vụ từ ngân sách trung ương và địa phương còn rất hạn chế; ***(iii)*** Chính quyền địa phương các cấp chưa quan tâm đúng mức trong phát triển và quản lý nhà ở công vụ; ***(iv)*** Hạn chế về kinh phí để đầu tư các trang thiết bị nội thất; duy tu, bảo dưỡng quỹ nhà này.

*Năm là*, những bất cập trong chính sách nhà ở xã hội là do: ***(i)*** Chính quyền địa phương chưa thực hiện nghiêm quy định của pháp luật về nhà ở về quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; ***(ii)*** Nguồn vốn dành để phát triển nhà ở xã hội hạn chế, phụ thuộc vào ngân sách; ***(iii)*** Quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa thống nhất với các quy định pháp luật có liên quan; ***(iv)*** Ưu đãi chủ đầu tư chưa đủ khuyến khích thu hút đầu tư; ***(v)*** Đối tượng thụ hưởng chính sách, phạm vi thực hiện chính sách vừa thừa vừa thiếu, chưa hiệu quả; ***(vi)*** Nguồn vốn cho các chương trình mục tiêu về nhà ở, nhất là nguồn vốn từ Trung ương rất hạn chế.

*Sáu là,*những bất cập về nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở là do: ***(i)*** Quy định về vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho phát triển nhà ở thương mại trong Luật Nhà ở hiện hành chưa bao quát được hết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn; ***(ii)*** Pháp luật về nhà ở còn thiếu nguyên tắc thống nhất về huy động, sử dụng và giám sát sử dụng nguồn vốn dành cho nhà ở giữa pháp luật về nhà ở và các pháp luật có liên quan; ***(iii)*** Nhiều quy định về huy động vốn còn khái quát, chưa thống nhất với các pháp luật khác có liên quan; ***(iv)*** Ngân sách nhà nước còn hạn chế để thực hiện chính sách cho vay ưu đãi nhà ở xã hội.

*Bảy là****,*** việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên thực tế đạt kết quả thấp do nhiều nguyên nhân trong đó có nguyên nhân từ nội tại các quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 101/NĐ-CP và Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

*Tám là,* một số bất cập trong việc quản lý sử dụng nhà ở là do nhà ở gồm nhiều loại hình sở hữu (sở hữu tư nhân, nhà nước, sở hữu đan xen hỗn hợp), đối với nhà ở cũ thì còn có tính chất lịch sử pháp lý phức tạp do được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau và trải dài qua nhiều năm quản lý, sử dụng, do nhiều cơ quan quản lý...Đối với giao dịch về nhà ở thì còn thiếu quy định để điều chỉnh bao quát, kịp thời các trường hợp phát sinh trong thực tiễn.

*Chín là*, công tác kiểm tra, xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà ở còn chưa được quan tâm thực hiện thường xuyên; chế tài xử lý sai phạm còn chưa nghiêm, chưa đủ sức ngăn ngừa hoặc răn đe người vi phạm.

*Mười là,* hệ thống tổ chức, bộ máy; số lượng cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ còn mỏng, chất lượng còn hạn chế chưa đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ đã được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trên cơ sở các quan điểm chỉ đạo của Đảng đã nêu tại mục I.1 Tờ trình này và báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 thì việc Bộ Xây dựng đề xuất, bổ sung các chính sách mới nhằm điều chỉnh các nội dung phát sinh trong lĩnh vực nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế là cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển nhà ở trong thời gian tới.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Mục đích**

- Thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân, khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội nhằm góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội; chính sách phát triển nhà ở phải phù hợp với Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và đồng bộ, thống nhất với các cơ chế, chính sách có liên quan như đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính, tín dụng v.v..

**2. Quan điểm xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Luật Nhà ở (sửa đổi) được xây dựng dựa trên các quan điểm sau đây:

*- Thứ nhất,* sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành còn tồn tại, vướng mắc, chưa phù hợp với thực tiễn, để từ đó đề xuất chính sách đảm bảo phân định rõ: các chính sách có tính chất kế thừa; và các chính sách cần sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới trên tinh thần phù hợp với Hiến pháp, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Nhà ở với các luật khác có liên quan.

*- Thứ hai*, Luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở đã được chứng minh là có hiệu quả trong thực tiễn nhằm thúc đẩy việc phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở, tăng nguồn cung nhà ở.

*- Thứ ba,* do số lượng các quy định cần sửa đổi, bổ sung trong Luật Nhà ở năm 2014 tương đối nhiều nên cần thiết phải xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) để thay thế Luật Nhà ở hiện hành.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

- Về cơ bản, Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn giữ nguyên và kế thừa các chính sách của Luật Nhà ở hiện hành như: một số quy định về giao dịch nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng và quản lý. Một số chính sách cần sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới có liên quan đến các nội dung như: sở hữu nhà ở; chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; phát triển nhà ở; chính sách nhà ở xã hội; tài chính cho phát triển nhà ở; chính sách chung về quản lý, sử dụng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà chung cư và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

- Về chính sách mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì chuyển sang quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản để đảm bảo việc tra cứu, áp dụng pháp luật được thuận lợi và thực hiện thống nhất.

**2. Đối tượng áp dụng**

Về cơ bản, Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn giữ nguyên đối tượng áp dụng của Luật Nhà ở năm 2014 cụ thể là: *Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.*

**IV. BỐ CỤC CỦA LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI) VÀ NỘI DUNG CỤ THỂ**

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có **13 Chương với 234 Điều**, cụ thể là:

**1. Chương 1: Những quy định chung**

- Dự thảo Luật giữ nguyên các quy định trong Luật hiện hành về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, giải thích từ ngữ, các hành vi bị nghiêm cấm.

- Dự thảo Luật chuyển quy định về quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở, bảo hộ quyền sở hữu nhà ở sang Chương 2 (sở hữu nhà ở).

- Dự thảo Luật sắp xếp lại một số quy định ở các Chương khác và đưa vào vào Chương này, cơ bản kế thừa nhưng có sửa đổi, bổ sung thêm nội dung như: chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

- Dự thảo Luật bổ sung mới quy định về giải thích từ ngữ (c*hủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở)*; các hành vi nghiêm cấm (đưa nội dung quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) như: *Ký kết các văn bản huy động vốn; Bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài; các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư).*

**2. Chương 2: Sở hữu nhà ở**

- Dự thảo Luật cơ bản kế thừa các quy định của Luật hiện hành nhưng sắp xếp lại và đưa một số quy định tại các Chương khác liên quan đến chính sách sở hữu nhà ở vào Chương này như: quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; bảo hộ quyền sở hữu nhà ở đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở; đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Dự thảo Luật bố cục lại các mục của Chương này, trong đó gồm: quy định chung về sở hữu, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; đồng thời cơ bản kế thừa Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung thêm một số nội dung (trong đó có đưa các quy định từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên) như: điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở; công nhận quyền sở hữu nhà ở; quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Dự thảo Luật bổ sung mới các quy định (trong đó có đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) về: cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở;

- Dự thảo bổ sung mới về thời hạn sở hữu nhà chung cư; thời hạn sở hữu nhà chung cư; cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà chung cư; xử lý khi nhà chung cư còn thời hạn sở hữu; xử lý nhà chung cư khi hết thời hạn sở hữu.

Trong đó: quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư, Bộ Xây dựng đã đề xuất 02 phương án (PA) sau:

PA1: Bổ sung mới quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định căn cứ vào thời hạn sử dụng của công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

PA2: Thời hạn sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật đất đai.

**3. Chương 3: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

Dự thảo Luật bố cục thành 01 chương mới gồm 3 mục (Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh) trên cơ sở kế thừa, sắp xếp các quy định tại Chương 1 của Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung thêm nội dung (trong đó có đưa các quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên) như: căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; căn cứ và yêu cầu xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; căn cứ xây dựng kế hoạch và kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Dự thảo Luật bãi bỏ quy định xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm cấp tỉnh.

**4. Chương 4: Phát triển nhà ở**

- Dự thảo Luật giữ nguyên các nội dung quy định trong Luật hiện hành như: đất để xây dựng nhà ở công vụ; hình thức phát triển nhà ở công vụ; yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị; đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở.

- Dự thảo Luật cơ bản kế thừa và sửa đổi, bổ sung một số quy định trong Luật hiện hành (trong đó có đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) như: hình thức phát triển nhà ở; các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; quỹ đất để phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây nhà ở thương mại; hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án; mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; nguyên tắc xác định và việc thanh toán giá thuê nhà ở công vụ; trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ và việc quản lý vận hành nhà ở công vụ; quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ; hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư; đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư; trách nhiệm quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư; yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn.

- Dự thảo Luật bổ sung mới quy định (trong đó có đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên và lấy nội dung từ quy định khác) như: quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở; thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân.

**5. Chương 5: Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Dự thảo Luật dành 01 Chương có 3 mục (Quy định chung; Kế hoạch, quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) trên cơ sở tách nội dung này tại mục 2 Chương 7 của Luật hiện hành và đưa một số quy định từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên như: thời hạn sử dụng nhà chung cư; các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại; các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời.

Trong đó, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điểm đáng lưu ý sau:

***(1) Về các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại:***

*PA1: Có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư*

*PA2: Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư*

***(2) Về bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời:***

*PA1: Áp dụng đối với nhà chung cư có quy định về thời hạn sở hữu*

*PA2: Áp dụng cho nhà chung cư không quy định về thời hạn sở hữu*

**6. Chương 6: Chính sách nhà ở xã hội**

- Dự thảo Luật giữ nguyên các quy định trong Luật hiện hành như: loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư; quản lý, sử dụng nhà ở xã hội; chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở; hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở.

- Dự thảo Luật kế thừa một số quy định trong Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung thêm nội dung như: đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; hình thức phát triển nhà ở xã hội; yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đất để xây dựng nhà ở xã hội; chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội. Trong đó, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung một số quy định đáng lưu ý sau:

***(1) Về quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội:***

*Phương án 1:*

*1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.*

*2. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.*

*3. Ngoài quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền phải bố trí thêm quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo quy định sau đây:*

*a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ;*

*b) Tại các đô thị còn lại thì căn cứ vào nhu cầu về nhà ở thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.*

*Phương án 2:*

*Giữ nguyên các quy định hiện hành theo hướng đưa các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lên Luật.*

***(2) Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:***

Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đất đai, đấu thầu. Đồng thời, đề xuất bãi bỏ quy định về lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu cho phù hợp với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

***(3) Về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:***

Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hướng:

*- Được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất ở của dự án (bao gồm phần diện tích đất được ưu đãi), trừ phần diện tích đất dành xây dựng các công trình nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

*- Được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh; phần kinh doanh diện tích nhà ở thương mại này được hạch toán riêng và dùng để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.*

*- Trường hợp trong phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì được dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh; phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung của toàn bộ dự án.*

***(4) Về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:***

- Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng có tính đến các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp như: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác.

- Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo 02 phương án:

*Phương án 1:*

*Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua đảm bảo nguyên tắc theo quy định của Luật này và trình UBND cấp tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.*

*Phương án 2:*

*Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc theo quy định của Luật này. Sau khi quyết toán và kiểm toán nếu vượt định mức thì phải hoàn trả cho người mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ.*

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo 2 phương án:

*Phương án 1:*

*Cơ bản giữ nguyên quy định của Luận hiện hành nhưng có sửa đổi quy định bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này sau 5 năm nhưng chỉ được bán lại cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định; đồng thời bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân.*

*Phương án 2:*

*Bãi bỏ quy định thời hạn được bán lại nhà ở, nhưng bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội chỉ được bán lại nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định; đồng thời bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân.*

***(5) Về trách nhiệm của Bộ Xây dựng và chính quyền địa phương:***

*Bộ Xây dựng đề xuất bổ sung quy định:*

*- Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.*

*- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, dành để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kết nối giao thông của dự án; giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của Chính phủ và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này.*

***Bên cạnh đó,*** dự thảo Luật bổ sung mới 02 mục về chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân và nhà ở cho lực lượng vũ trang. Trong đó có một số điểm đáng lưu ý như:

***- Chính sách nhà lưu trú công nhân:***

***+*** Quy định đối tượng thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân bao gồm: Công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) và doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp.

+ Quy định doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở, Tổng liên đoàn lao động Việt Nam đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

+ Quy định Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân theo hướng khi lập, phê duyệt quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.

+ Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân theo hướng doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà lưu trú công nhân.

***- Chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang:***

+ Quy định về đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang (trong đó có bổ sung thêm đối tượngviên chức quốc phòng, công chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước).

+ Quy định về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở dành cho lực lượng vũ trang (theo hướng giao Bộ Quốc phòng và Bộ Công an và quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang)*.*

+ Quy định khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

+ Quy định về quỹ đất quốc phòng, an ninh do các đơn vị quân đội, công an đang quản lý sử dụng nhưng trong quy hoạch không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nếu đáp ứng yêu cầu an ninh, quốc phòng và theo quy định của các pháp luật có liên quan thì được làm nhà ở cho lực lượng vũ trang.

**7. Chương VII: Tài chính cho phát triển nhà ở**

- Dự thảo Luật sắp xếp lại và giữ nguyên quy định của Luật hiện hành về vốn phục vụ cho phát triển từng loại nhà ở.

- Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có đưa quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) như: các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở; nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở; vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng CSXH để phát triển nhà ở xã hội.

- Dự thảo Luật bổ sung mới một số quy định như: nguồn vốn của nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở; hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

**8. Chương VIII: Quản lý, sử dụng nhà ở**

- Dự thảo Luật sắp xếp lại và giữ nguyên quy định của Luật hiện hành về nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; lập hồ sơ về nhà ở; đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bảo hiểm nhà ở; bảo hành nhà ở; bảo trì nhà ở; cải tạo nhà ở; bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung; quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở; trách nhiệm phá dỡ nhà ở; cưỡng chế phá dỡ nhà ở; chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ; phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

- Dự thảo Luật bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có đưa quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) như: lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; yêu cầu khi phá dỡ nhà ở.

- Dự thảo Luật bổ sung mới một số quy định như: chuyển đổi công năng nhà ở; lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**9. Chương IX: quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Dự thảo Luật cơ bản kế thừa các quy định của Luật hiện hành, sắp xếp lại, đồng thời có sửa đổi, bổ sung làm rõ thêm theo hướng “Luật hóa” đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng đang phù hợp với tình hình thực tế lên nhằm đảm bảo hiệu lực pháp lý cao cũng như tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật như: cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; hội nghị nhà chung cư; ban quản trị nhà chung cư; quyền của Ban quản trị nhà chung cư; trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; quản lý vận hành chỗ để xe nhà chung cư; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư; sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư, thời điểm bàn giao; bàn giao, tiếp nhận và quản lý, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư sau khi bàn giao…

**10. Chương X: Giao dịch về nhà ở**

- Dự thảo Luật sắp xếp lại và giữ nguyên quy định của Luật hiện hành về: các hình thức giao dịch về nhà ở; điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở; trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở; giá mua bán nhà ở; mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung; mua bán nhà ở đang cho thuê; mua trước nhà ở; thời hạn thuê và giá thuê nhà ở; cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung; các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; quyền tiếp tục thuê nhà ở; thuê mua nhà ở xã hội; quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội; các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua; tặng cho nhà ở; đổi nhà ở;thừa kế nhà ở; góp vốn bằng nhà ở; cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung; thế chấp nhà ở đang cho thuê; thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp; nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung; các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở; đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền.

- Dự thảo Luật cơ bản kế thừa và sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có đưa quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên) như: hợp đồng về nhà ở; giao dịch mua bán nhà ở; xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở.

**11. Chương XI. Quản lý nhà nước về nhà ở**

- Dự thảo Luật sắp xếp lại và giữ nguyên quy định của Luật hiện hành về: nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; thanh tra nhà ở; giải quyết tranh chấp về nhà ở; khiếu nại tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở; xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở; xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; thanh tra nhà ở; giải quyết tranh chấp về nhà ở; khiếu nại tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở; xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở; xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Dự thảo Luật cơ bản kế thừa và sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành như: nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; trách nhiệm của Bộ Xây dựng.

**12. Chương XII: Giải quyết tranh chấp, khiếu nại và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở**

- Dự thảo Luật kế thừa và giữ nguyên các quy định của Luật hiện hành về: xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở; xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Dự thảo Luật bổ sung mới quy định về xử lý vi phạm trong giao dịch nhà ở xã hội trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở và bổ sung thêm quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

**13. Chương XIII: Điều khoản thi hành**

Dự thảo cơ bản kế thừa và bổ sung mới các quy định xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về sở hữu nhà ở; chính sách về phát triển nhà ở; chính sách về phát triển nhà ở xã hội; xử lý chuyển tiếp đối với chính sách tài chính; chính sách về giao dịch nhà ở; chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

**V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

**1. Dự kiến nguồn lực**

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ về thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở từ Trung ương tới các cấp địa phương và thực hiện đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực hiệu quả, trong đó có nội dung: “*Đẩy mạnh* ***cải cách hành chính, nhất là cải cách thủ tục hành chính gắn kết chặt chẽ với việc kiện toàn tổ chức, giảm đầu mối****, bỏ cấp trung gian, tinh giản biên chế của các bộ, ngành, cơ quan thuộc Chính phủ, bảo đảm dân chủ, công khai, minh bạch, chuyên nghiệp, phục vụ nhân dân*”. Cụ thể là:

***1.1. Dự kiến nguồn lực thực hiện thủ tục hành chính***

- Nhà ở là một lĩnh vực quan trọng có tác động đến việc phát triển kinh tế xã hội cũng như tác động trực tiếp đến đời sống người dân. Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành từ 1/7/2015 đã có các quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở. Các thủ tục này trước hết nhằm mục tiêu đảm bảo cho việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân cũng như góp phần bảo đảm tăng cường quản lý nhà nước về nhà ở.

- Các thủ tục hành chính quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) được nghiên cứu nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với các thủ tục hành chính trong các pháp luật có liên quan như các thủ tục được quy định trong Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai. Trường hợp thủ tục có liên quan đến pháp luật khác thì dự thảo Luật quy định dẫn chiếu sang các pháp luật có liên quan để tránh tình trạng chồng chéo, phân định được rõ thẩm quyền, trình tự, thủ tục trong thực hiện.

- Hầu hết các thủ tục hành chính quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là các quy định đã được Chính phủ ban hành và đang được áp dụng trong thực tế. Nhiều thủ tục hành chính quy định trong dự thảo cũng đã được quy định trong các Luật liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu…, các Nghị định hướng dẫn các Luật này và Luật Nhà ở năm 2014. Vì vậy, cơ bản dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không quy định các thủ tục mới mà chỉ là Luật hóa các thủ tục đã được quy định để tạo hiệu lực pháp lý cao khi thực hiện. Đối với thủ tục mới thì dự thảo đã giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể, do đó, việc đánh giá tác động cụ thể các thủ tục mới phát sinh này sẽ được đánh giá trong quá trình nghiên cứu, soạn thảo Nghị định hướng dẫn.

***1.2. Dự kiến nguồn kinh phí để triển khai Luật***

Sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được ban hành, dự kiến kinh phí thực thi được thực hiện lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các cơ quan trung ương, địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước. Bao gồm:

- Kinh phí để xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật: 1.000 triệu đồng.

- Kinh phí tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật nhà ở của các cơ quan trung ương và địa phương : 10.000 triệu đồng.

- Kinh phí thanh tra, kiểm tra, giám sát: được thực hiện lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các cơ quan trung ương, địa phương.

***1.3. Đánh giá nguồn lực thực hiện dự án Luật***

Với mục tiêu như đã nêu trên, sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được ban hành, các cơ quan quản lý nhà ở vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về phát triển và quản lý nhà ở đã được quy định trong Luật Nhà ở hiện hành mà không làm phát sinh về nhân lực, tài chính để triển khai thực hiện.

**2. Các điều kiện đảm bảo thi hành Luật**

***2.1. Sửa đổi, bổ sung pháp luật có liên quan***

- Liên quan đến cơ chế ưu đãi và lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, hiện nay, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội và dự án nhà ở xã hội không áp dụng hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất, do đó sẽ không còn hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và cơ chế miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục theo dõi hướng sửa Luật Đất đai để cập nhật cho đồng bộ và thống nhất.

- Chính sách ưu đãi về thuế trong Luật Nhà ở đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê còn chưa thống nhất với các Luật về thuế; do đó Bộ Xây dựng đề xuất báo cáo Chính phủ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi pháp luật về thuế cho đồng bộ với Luật Nhà ở.

***2.2. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành***

Sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ khẩn trương giao các Bộ chuẩn bị theo thẩm quyền để ban hành các văn bản quy định chi tiết và triển khai Luật đầy đủ, đúng tiến độ.

***2.3. Tổ chức thực thi luật sau khi ban hành***

- Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, giáo dục Luật và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng sẽ xây dựng nội dung để thông tin, tuyên truyền phổ biến các quy định của Luật theo hình thức trực tiếp (hội nghị tập huấn) và gián tiếp (mạng Internet) kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật.

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành luật: thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành luật và các văn bản pháp quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở từ Trung ương đến địa phương bảo đảm nguồn nhân lực triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong Luật.

**3. Về tính tương thích của nội dung chính sách trong đề nghị xây dựng Luật với Điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam là thành viên**

Các chính sách trong đề nghị xây dựng Luật đảm bảo tính tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên. Cụ thể là: Các chính sách về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài (dự thảo Luật tiếp tục duy trì chính sách khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đồng thời vẫn phải bảo đảm an ninh quốc phòng); Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (dự thảo Luật đã bổ sung quy định nhà đầu tư nước ngoài tham gia lựa chọn chủ đầu tư, đầu tư thông qua hình thức bỏ vốn hoặc thi công xây dựng hoặc hợp tác đầu tư v.v..); Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội (dự thảo Luật đã bổ sung hình thức huy động nguồn vốn nước ngoài cho phát triển nhà ở xã hội).

**4. Đánh giá tác động của chính sách đối với vấn đề giới**

Các quy định tại Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được nghiên cứu, xây dựng trên nguyên tắc bảo đảm tối đa các biện pháp thúc đẩy bình đẳng giới, các quy định được thể hiện không có sự phân biệt về giới, bảo đảm sự bình đẳng của các chủ thể, chẳng hạn như: đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội; quyền sở hữu nhà ở trong các quan hệ giao dịch nhà ở; việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở…

Các quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều không phân biệt về giới đối với các cá nhân dù là nam hay nữ đều bình đẳng trong việc thực hiện các quy định pháp luật liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, nhất là trong chính sách nhà ở xã hội thì vẫn duy trì quy định về trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước.

**VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

Thời gian dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến lần đầu đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) vào kỳ họp thứ 4 (tháng 10 năm 2022) của Quốc hội khóa XV và thông qua dự án Luật vào kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023) của Quốc hội khóa XV. Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) nếu được thông qua sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2024.

Trên đây là Tờ trình đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Bộ Xây dựng xin gửi kèm theo Tờ trình các tài liệu có liên quan của hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ (để b/c);  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Tư pháp;  - Lưu : VT, Cục QLN. | **BỘ TRƯỞNG**  **Nguyễn Thanh Nghị** |

1. Theo số liệu Bộ Xây dựng theo dõi, tổng hợp thì:

   - Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: 15.000 căn

   - Nhà ở cũ: 74.000 căn, trong đó đã bán là khoảng 27.000 căn, số nhà ở đang cho thuê là trên 46.000 căn [↑](#footnote-ref-1)
2. Theo báo cáo của các địa phương thì kể từ khi thực hiện Luật Nhà ở 2014 cho đến nay, trên phạm vi cả nước đã có 2.863 tổ chức, cá nhân nước ngoài (trong đó có 253 tổ chức, 2.610 cá nhân) đã mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, tập trung chủ yếu tại các tỉnh, thành phố lớn như: Hà Nội (1.709), Hồ Chí Minh (780), Bình Dương (202), Bắc Ninh (96), Bà Rịa-Vũng Tàu (41), Đà Nẵng (12)… [↑](#footnote-ref-2)
3. Theo số liệu thống kê của 63 địa phương từ năm 2014 đến nay, có tổng số 3.823 dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt (trong đó có 511 dự án có diện tích trên 20ha, 3.312 dự án có diện tích dưới 20ha). Trong đó có 1.216 dự án nhà ở thương mại chiếm khoảng 66,6% tổng số lượng dự án, có 483 dự án nhà ở xã hội chiếm 12.6% tổng số lượng dự án, có 350 dự án nhà ở tái định cư chiếm 9,15% tổng số lượng dự án.. [↑](#footnote-ref-3)
4. Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng hơn 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000 m2. Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m2; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng. [↑](#footnote-ref-4)
5. Số liệu chi tiết ở Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. Theo thống kê thì trên cả nước hiện có 4.422 nhà chung cư (trong đó có 2.467 chung cư cũ, 1.955 chung cư thương mại, tái định cư), tập trung chủ yếu tại TP. Hà Nội (2.498 chung cư, trong đó có 1.579 chung cư cũ và 919 chung cư thương mại) và TP. Hồ Chí Minh (1.440 chung cư, trong đó có 867 chung cư thương mại và 573 chung cư cũ). Theo báo cáo của các địa phương, có hơn 90% số lượng nhà chung cư hiện nay đang được quản lý, vận hành an toàn, ổn định, không xảy ra các tranh chấp, khiếu nại. [↑](#footnote-ref-6)
7. Pháp luật xây dựng hiện hành đã có quy định về thời hạn sử dụng công trình, theo đó, thời hạn sử dụng công trình được xác định theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình hoặc theo thời hạn sử dụng thực tế. Khi hết thời hạn sử dụng, chủ sở hữu công trình phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền và dự kiến phương án xử lý (như gia cố để tiếp tục được sử dụng hoặc phải phá dỡ công trình…). Theo tiêu chuẩn xây dựng nhà chung cư thì nhà chung cư phải được tính toán có tuổi thọ thiết kế tối thiểu là 50 năm, phải được nêu rõ trong hồ sơ thiết kế. Do đó, tùy từng nhà chung cư mà có thời hạn sử dụng là khác nhau (50-70-90 năm....).Theo quy định của pháp luật về dân sự thì quyền sở hữu tài sản chấm dứt khi tài sản bị tiêu hủy, Điều 214 Bộ Luật dân sự quy định nhà chung cư bị tiêu hủy thì quyền sở hữu của chủ sở hữu căn hộ thực hiện theo luật định. [↑](#footnote-ref-7)
8. Số lượng các căn hộ công vụ hiện chưa bố trí cho thuê tại Trung ương và địa phương còn khá nhiều, do tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ bị thu hẹp so với trước đây (tại Trung ương: cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên; tại địa phương: cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,9 trở lên). Ngoài ra, hàng năm ngân sách nhà nước vẫn phải cấp bù kinh phí quản lý vận hành cho các căn hộ công vụ đã bàn giao nhưng chưa bố trí cho thuê. [↑](#footnote-ref-8)
9. Số nhà ở này tồn tại chủ yếu tại các nhà tái định cư xây dựng trước khi có Luật Nhà ở 2014. [↑](#footnote-ref-9)
10. Tính đến tháng 7/2022 thì trên cả nước có 4.500 nhà chung cư (trong đó có 2.467 chung cư cũ, 1.955 chung cư thương mại, tái định cư), tập trung chủ yếu tại TP. Hà Nội (2.498 chung cư, trong đó có 1.579 chung cư cũ và 919 chung cư thương mại) và TP. Hồ Chí Minh (1.440 chung cư, trong đó có 867 chung cư thương mại và 573 chung cư cũ). [↑](#footnote-ref-10)
11. Nhiều nơi không tổ chức được Hội nghị nhà chung cư và thành lập Ban Quản trị nhà chung cư mặc dù nhà chung cư đã đi vào sử dụng nhiều năm. [↑](#footnote-ref-11)
12. Trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư, chủ đầu tư thường yêu cầu thu chi phí quản lý của cư dân theo diện tích căn hộ (5.000-12.000 đồng/m2). Khoản kinh phí này được sử dụng vào việc duy trì hệ thống vệ sinh, điện công cộng, cây xanh, an ninh và quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu nhà ở. Việc thu phí này được thực hiện định kỳ hàng tháng và mang lại nguồn tài chính tương đối lớn cho Chủ đầu tư tại các dự án. Trường hợp tiếp nhận, quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị từ Chủ đầu tư thì cơ quan quản lý nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã …) phải bổ sung thêm trách nhiệm, con người làm việc, đặc biệt là ngân sách nhà nước để duy trì thực hiện công việc quản lý, vận hành sẽ tăng lên hàng năm. [↑](#footnote-ref-12)