|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| QUỐC HỘI KHÓA XV  **TỔNG THƯ KÝ QUỐC HỘI**  Số: 2574/BC-TTKQH |  | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2023* |

**BÁO CÁO**

**Tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận**

**tại Tổ và Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội

Sáng ngày 05/6/2023 và 19/6/2023, các vị đại biểu Quốc hội đã thảo luận tại Tổ và thảo luận tại Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); đã có **238** lượt ý kiến đại biểu Quốc hội phát biểu (trong đó có **194** ý kiến phát biểu tại Tổ và **28** ý kiến phát biểu, **04** ý kiến tranh luận tại Hội trường; sau phiên họp có **12** vị đại biểu Quốc hội gửi lại văn bản góp ý), không khí thảo luận sôi nổi, trách nhiệm.Sau đây là tổng hợp ý kiến thảo luận tại Tổ và Hội trường của các vị đại biểu Quốc hội:

**I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG**

- Đa số ý kiến phát biểu đều đánh giá cao và tán thành Tờ trình của Chính phủ, Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Pháp luật và nhất trí sự cần thiết ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi) (*56 ý kiến*).

- Nhiều ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng để tránh chồng chéo, xung đột giữa dự thảo Luật với các luật khác có liên quan, bảo đảm thuận lợi trong tổ chức thực hiện *(15 ý kiến).*

- Một số ý kiến cho rằng Hồ sơ dự án Luật được chuẩn bị chu đáo, công phu, đáp ứng các điều kiện trình Quốc hội cho ý kiến; đủ tài liệu theo yêu cầu của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật *(06 ý kiến).*

**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, bảo đảm tính thống nhất giữa phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, tránh xung đột, trùng lặp giữa hai luật. Đồng thời 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 phát triển kinh tế - xã hội *(06 ý kiến)***.**

- Có ý kiến đề nghị chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 như Điều 1 của Luật Nhà ở hiện hành để phù hợp với nội dung phân định phạm vi điều chỉnh giữa Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 1 như sau: *“Luật này quy định về sở hữu, sử dụng, phát triển, quản lý vận hành nhà ở; giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam” (01 ý kiến).*

1. **Về đối tượng áp dụng (Điều 2)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều này đối tượng “*tổ chức, cá nhân nước ngoài*” *(01 ý kiến).* Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ *“và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.”* tại Điều này để tránh trùng lặp với Điều 1 *(01 ý kiến).*

- 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 và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) *(02 ý kiến).*

1. **Về giải thích từ ngữ (Điều 3)**

- Có ý kiến cho rằng giải thích *nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp* tại khoản 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng giải thích về *“nhà ở riêng lẻ”* tại khoản 3 và quy định tại Điều 32 dẫn đến cách hiểu là tổ chức không có quyền phát triển nhà ở riêng lẻ, như vậy là chưa phù hợp với thực tiễn *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 7 theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư không chỉ là nhà ở để phục vụ cho các cá nhân mà cả hộ gia đình thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật*(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng giải thích về *“nhà ở để phục vụ tái định cư”* là chưa thống nhất với khoản 49 Điều 3 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về tái định cư. Đề nghị giải thích cụm từ này theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho người có đất bị thu hồi thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng giải thích về “*nhà ở xã hội*” tại khoản 8 chưa rõ nội hàm, đối tượng, chủ thể trong mối quan hệ với các loại nhà ở khác *(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị giải thích cụm từ này theo hướng:nhà ở xã hội là loại hình nhà chỉ áp dụng hình thức cho thuê *(01 ý kiến)*; nhà ở xã hội là nhà ở dành cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở theo quy định của pháp luật *(01 ý kiến)*; nhà ở xã hội là nhà ở cho người có thu nhập thấp *(01 ý kiến).*

*- Về khoản 9:*

+ Có ý kiến cho rằng giải thích về *“Nhà lưu trú công nhân”* tại khoản 9 chưa thể hiện được đây là loại nhà ở xã hội *(01 ý kiến)*; đề nghị làm rõ nội hàm *“nhà lưu trú công nhân”* và *“nhà ở cho công nhân”* để có cách hiểu thống nhất *(01 ý kiến).*

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 9 theo hướng bổ sung các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để xây dựng, bố trí cho công nhân như sau: “*Nhà lưu trú, công nhân và các công trình được xây dựng đầu tư trên phần diện tích đất dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế hoặc doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để bố trí cho công nhân, người lao động thuê lưu trú trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp và doanh nghiệp đó theo quy định của pháp luật*.” *(02 ý kiến).*

**-** 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 *(01 ý kiến).*Cần làm rõ cơ sở để xác định nhà ở xây dựng trước năm 1994 là nhà ở cũ (01 ý kiến). 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” (02 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng giải thích cụm từ *“Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là *tổng hợp các đề xuất ...”* tại khoản 11 là chưa chính xác, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp *(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 12 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”**(01 ý kiến).*Ý kiến khác cho rằngcụm từ *“chủ đầu tư dự án xây dựng dự án nhà ở”* tại khoản 12 là trùng lặp với *“chủ đầu tư xây dựng”* quy định trong Luật Xây dựng *(01 ý kiến)*;chưa thống nhất với quy định về chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 37 của dự thảo Luật và Luật Đầu tư công *(****01 ý kiến).***

- Có ý kiến cho rằng nội hàm giải thích từ ngữ tại khoản 13 và khoản 14 là trùng lặp nhau, cần rà soát chỉnh lý cho phù hợp *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 16 chủ thể sở hữu nhà bao gồm cả cơ quan nhà nước *(02 ý kiến).*

-Có ý kiến đề nghị làm rõ *“sở hữu diện tích khác”* trong nhà chung cư tại khoản 17 là diện tích nào? *(01 ý kiến).*

- *Về khoản 19:* Có ý kiến đề nghị rà soát lại giải thích từ ngữ tại khoản này để bảo đảm tính thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Hôn nhân gia đình *(01 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến)*;trong dự thảo Luật không đề cập đến *“thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở”*, do đó cân nhắc sự cần thiết giải thích cụm từ này *(01 ý kiến).* Có ý kiến đề nghị bỏ quy định này *(01 ý kiến).*

- 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) *(01 ý kiến).*

*- Một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích các từ ngữ sau đây:*

+ Bổ sung giải thích từ *“căn hộ”* theo hướng căn hộ là một đơn vị nhà ở bảo đảm diện tích tối thiểu và các điều kiện phục vụ sinh hoạt cơ bản cho cá nhân và gia đình *(01 ý kiến).*

+ Bổ sung giải thích từ ngữ về nhà ở lực lượng vũ trang như sau: *“Nhà ở cho lực lượng vũ trang là công trình xây dựng được đầu tư trên phần diện tích đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do Bộ Quốc phòng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch và sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở để phù hợp với quy hoạch của địa phương, phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang” (07 ý kiến).*

+ Bổ sung giải thích hệ số K *(01 ý kiến)*;*khu vực đô thị”, “khu vực nông thôn”**(01 ý kiến); “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”* và *“tổ chức nước ngoài”* *(01 ý kiến).*

+ Bổ sung giải thích từ ngữ “*nhà phố thương mại*” (shophouse) và phân định rõ phần kinh doanh, phần dùng để ở của nhà chung cư hỗn hợp *(01 ý kiến)*; đề nghị giải thích khái niệm *“nhà trọ”* và bổ sung các quy định về loại nhà này trong dự thảo Luật để phù hợp với thực tiễn *(01 ý kiến).*

+ Bổ sung giải thích từ ngữ: *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 sinh viên; nhà ở trong các trường nội trú, trường bán trú của học sinh dân tộc miền núi và nhà ở kết hợp với các công trình đa năng phục vụ cho cộng đồng (01 ý kiến); nhà ở di động (mobile home)****,*** *nhà ở khép kín, căn hộ khép kín, căn hộ chung cư**(03 ý kiến****).***

1. **Về áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan (Điều 4)**

- Một số ý kiến cho rằng, hiện nay hầu hết các luật đều có điều về áp dụng pháp luật và đều có quy định về thứ tự ưu tiên áp dụng gây vướng mắc trong thực tiễn và phá vỡ tính thống nhất của hệ thống pháp luật. Do đó, đề nghị xem xét không tiếp tục quy định về vấn đề này trong dự thảo Luật *(03 ý kiến)*.

- Một số ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 4 của dự thảo Luật trùng lặp với khoản 2 Điều 12 và khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật *(03 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý lại khoản 1 Điều 4 và Điều 1 của dự thảo Luật theo hướng: *Luật Nhà ở chỉ quy định những vấn đề đặc thù về nhà ở, trường hợp cần thiết thì viện dẫn tại điều luật cụ thể về các vấn đề có liên quan thuộc lĩnh vực pháp luật khác điều chỉnh để tránh sự chồng chéo, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và khả thi khi Luật Nhà ở có hiệu lực* *(01 ý kiến).*

1. **Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 5)**

**- Có ý kiến đề nghị** rà soát các quy định về hành vi bị nghiêm cấm tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này để bảo đảm khả thi, thống nhất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong giao dịch nhà ở *(01 ý kiến).*

- Một số ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng 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 phù hợp với chiến lược, 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 (03 ý kiến).*

**-** 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 *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

-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 *(02 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị cần quy định chặt chẽ khoản 7, 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 và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) ***(01 ý kiến)*. Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản này** là cản trở việc thực hiện giao dịch nhà ở *(01 ý kiến).*Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý theo hướng bổ sung hành vi xây dựng nhà ở không đúng quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

*- Về khoản 9:*

+ Tại điểm b, đề nghị không quy định hành vi gây thấm dột là hành vi bị nghiêm cấm*(01 ý kiến);*hành vi xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc nên quy định thành một khoản riêng áp dụng chung đối với mọi loại hình nhà ở *(01 ý kiến).* Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b chưa quy định về vật nuôi trong nhà chung cư, do đó đề nghị bổ sung nội dung này theo hướng Hội nghị nhà chung cư sẽ quyết định việc cho phép nuôi vật nuôi trong nhà chung cư và tuân thủ theo pháp luật về thú y *(01 ý kiến)*. Ý kiến khác đề nghị không can thiệp quá sâu vào việc nuôi vật nuôi (thú cưng) trong nhà chung cư, bởi vì đây là nhu cầu của xã hội *(01 ý kiến)*.

+ Dự thảo Luật không quy định về *“mục đích để ở”* và *“mục đích lưu trú”*, tuy nhiên tại điểm c 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”*. Do đó, đề nghị làm rõ nội dung này *(01 ý kiến).* **Ý kiến khác đề nghị** chỉnh lý như sau:*“sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích khác với mục đích xác định trong dự án nhà chung cư”* để thống nhất với quy định tại khoản 4 Điều 3 của dự thảo Luật *(01 ý kiến).*

+ Quy định tại điểm c là hạn chế quyền của chủ sở hữu, chưa phù hợp với thực tiễn và tạo sự bất bình đẳng với các loại hình nhà ở khác *(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng, theo quy định tại khoản 6 Điều 2 của Luật Cư trú thì lưu trú là việc công dân ở lại một địa điểm không phải nơi thường trú hoặc nơi tạm trú trong thời gian ít hơn 30 ngày. Như vậy, quy định nghiêm cấm hành vi *“sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở”* là chưa thống nhất với Luật Cư trú *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị không nên quy định hành vi tại khoản 10 là hành vi bị nghiêm cấm mà chuyển đến Điều về chính sách phát triển nhà ở và quy định theo hướng người dân được sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh và bảo đảm tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật *(01 ý kiến).*

- Đề nghị bổ sung một số hành vi bị nghiêm cấm sau đây:*“Cấm các tổ chức và cá nhân có thẩm quyền quản lý nhà ở vi phạm quy định tại các khoản từ 1 đến 10 Điều này”* (*01 ý kiến*); biến nhà ở thành cơ sở thờ tự tôn giáo hoặc hoạt động tín ngưỡng trong khu dân cư *(01 ý kiến)*; phân biệt đối xử về giới trong lĩnh vực nhà ở *(01 ý kiến).*

1. **Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 6)**

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 về *“Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất thông qua phê duyệt quy hoạch”* là không mang tính chất quy phạm pháp luật *(01 ý kiến).*

- 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 *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát, bảo đảm thống nhất chính sách đối với từng nhóm đối tượng; bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang *(01 ý kiến)*; bổ sung chính sách tiết kiệm tài nguyên nước, tài nguyên đất trong việc phát triển nhà ở để thống nhất với quy định tại Điều 7*(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị cần tránh quan niệm về nhà ở xã hội là nhà ở cho đối tượng loại 2, chất lượng kém, không bảo đảm các điều kiện sử dụng cho người dân gây bức xúc trong dư luận. Bổ sung quy định về nhà ở giá thấp thay cho nhà ở giá rẻ để thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở *(01 ý kiến).*

- 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 *(02 ý kiến)*.

- 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 các điều kiện kinh tế của đại bộ phận người lao động, nhất là các lao động trẻ trong xu hướng dịch chuyển lao động ngày càng nhiều đến các vùng kinh tế trọng điểm, các thành phố lớn, các đô thị *(01 ý kiến)*.

- 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, khắc phục tình trạng*“bê tông hóa”* nhà ở khu vực nông thôn, do đó *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng việc phát triển nhà ở xã hội thể hiện trong dự thảo Luật là hướng đến việc sở hữu nhà ở xã hội (thông qua hình thức bán), tuy nhiên, thực tế việc mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp vẫn là gánh nặng tài chính quá lớn đối với họ. Đồng thời, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư nhà ở xã hội ưu tiên việc bán nhà ở xã hội thay vì cho thuê để thu hồi vốn nhanh và người có thu nhập cao cũng có thể mua nhà ở xã hội. Do đó, cần tập trung vào mục tiêu cốt yếu của phát triển nhà ở xã hội là đáp ứng nhu cầu có nơi ở phù hợp cho người dân chứ không phải là đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở. Do đó, đề nghị đẩy mạnh hình thức phát triển nhà ở xã hội để cho thuê thay vì hình thức bán để bảo đảm số đông người thu nhập thấp tiếp cận và có chỗ ở *(05 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải bỏ ra một nguồn lực rất lớn, điều này vượt quá khả năng thực tế *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng thực tế có rất nhiều ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội nhưng nguồn cung còn hạn chế so với nhu cầu của xã hội, trong khi đó loại hình nhà ở cho thuê do hộ gia đình, cá nhân đầu tư mặc dù không có bất kỳ sự ưu đãi, hỗ trợ nào nhưng lại phát triển rất nhanh, đã và đang bảo đảm cung ứng chỗ ở cho phần lớn người lao động. Tuy nhiên, khung chính sách, pháp lý điều chỉnh về loại hình nhà ở này chưa cụ thể nên hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê đều là tự phát, không có quy định về tiêu chuẩn, điều kiện riêng phù hợp, dẫn đến người thuê nhà vừa phải chịu những rủi ro về bảo đảm an toàn vệ sinh môi trường, vừa phải chịu những chi phí đắt đỏ hơn bình thường, như các chi phí về điện nước. Do đó, đề nghị quy định rõ chính sách ưu đãi phát triển nhà ở cho thuê do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để tương xứng với vai trò đóng góp của loại hình này trong bảo đảm chỗ ở cho người dân *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị tách bạch việc phát triển nhà ở xã hội với việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội, theo đó, chủ đầu tư chỉ tập trung phát triển dự án, còn việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội sẽ do các tổ chức chuyên biệt đảm nhiệm, bảo đảm mục tiêu hỗ trợ nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 7)**

- 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* *(01 ý kiến).*

*- Về khoản 4 có một số ý kiến như sau:*

+ 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 thì chủ đầu tư dự án xây 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”* tại khoản 4 và khoản 5 Điều 7 là cứng nhắc *(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị bổ sung quy định đối với đô thị loại II thì cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị chỉnh lý khoản 4 như sau: *“Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch là đô thị, việc phát triển nhà ở phải được thực hiện theo dự án, trừ trường hợp phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại mục 5 Chương IV của dự thảo Luật.”*; đồng thời bổ sung quy định về việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở *(03 ý kiến).*

*- Về khoản 5 có một số ý kiến như sau:*

+ Đề nghị bổ sung tại đô thị loại IV, chủ đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua *(01 ý kiến).***Ý kiến khác cho rằng,** việc quy định khu vực đô thị loại III phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua là chưa phù hợp với pháp luật về đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Đối với đô thị loại III khu vực miền núi, quy định này cũng chưa phù hợp với tập quán địa phương miền núi, theo đó, nhà ở hầu hết là do người dân tự xây dựng. Do đó, đề nghị chỉnh lý khoản 5 theo hướng: *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 (04 ý kiến).*

+ Có ý kiến cho rằng tại đô thị loại II, loại III, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua là chưa phù hợp và không khả thi, vì rất khó bán, dễ bỏ hoang, gây mất mỹ quan đô thị. Do đó, đề nghị chỉnh lý theo hướng chỉ quy định nội dung này đối với đô thị đặc biệt, đối với đô thị loại II và III thì phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ vào quy hoạch, định hướng phát triển, cảnh quan đô thị để quyết định khu vực đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán cho thuê, cho thuê mua *(01 ý kiến)*.

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với khu vực đã phân lô, bán nền thì trong một khoảng thời gian nhất định chủ sở hữu phải xây nhà ở theo cảnh quan kiến trúc đã được phê duyệt để bảo đảm việc sử dụng hiệu quả đất đai, tránh tình trạng hoang hóa *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị chỉnh lý theo hướng đối với đô thị đặc biệt và đô thị loại I, II, III, 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 *(01 ý kiến).*

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 7 quy định: nhà công vụ không được cách xa nơi làm việc, nhất là vùng sâu, vùng xa (*01 ý kiến*); tiêu chí, tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang *(01 ý kiến)*; trong vùng lõi đô thị không xây dựng nhà chung cư *(01 ý kiến).*

1. **Về quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở (Điều 8); bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 9)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ *“hợp pháp”* vào sau cụm từ *“quyền sở hữu nhà ở”* tại khoản 2 Điều 8 *(01 ý kiến).*

*- Về Điều 9, một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ 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 9 để bảo đảm tính thống nhất với Điều 5 của Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản *(03 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị không quy định nội dung này vì đã được điều chỉnh bởi Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản *(01 ý kiến);* đề nghị làm rõ quy định “*trách nhiệm bồi thường*” tại khoản này để bảo đảm tính thống nhất với Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản *(01 ý kiến).*

+ Quy định về trưng mua, trưng dụng nhà ở quy định tại Điều 9 là chưa phù hợp với quy định của Hiến pháp về trưng mua, trưng dụng tài sản *(01 ý kiến).* 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, thực tiễn thi hành quy định này như thế nào? *(01 ý kiến).*

+ Chuyển quy định tại khoản 2 Điều 9 về Điều 3 giải thích từ ngữ hoặc quy định rõ các trường hợp cần thiết phải trưng mua, trưng dụng nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích quốc gia, công cộng *(01 ý kiến).*

1. **Về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 10); quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 12); nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 13)**

- Có ý kiến cho rằng, hiện nay 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 10 là chưa thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình, cụ thể là*“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” (01 ý kiến).*

- 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 12 là chưa thể hiện đầy đủ *quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở* quy định trong Hiến pháp *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm d khoản 1 Điều 13 theo hướng bổ sung nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở phải chấp hành quyết định hoặc yêu cầu phá dỡ nhà ở khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn… để thống nhất với điểm a khoản 1 Điều 134 *(01 ý kiến).*

1. **Về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (Điều 14)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 2 Điều 14 quy định theo hướng: trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở phải được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở hoặc đăng ký cập nhật biến động để có có cơ sở giải quyết tranh chấp *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 14 nội dung:*“trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”* do đây là giao dịch dân sự *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng khoản 4 Điều 14 của dự thảo Luật mâu thuẫn với điểm b khoản 1 Điều 19 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 theo hướng ngoài nội dung thực hiện theo dự thảo Luật thì phải thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với các trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và người mua, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 4 nội dung *“theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”*. Bởi vì theo quy định tại Điều 19 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư được thu tối đa 95% giá trị hợp đồng khi người mua nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, người mua sẽ không xác lập được quyền sở hữu nhà trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua, mặc dù đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát 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 trong dự thảo Luật này *(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng 5 thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà quy định tại Điều 14 đều không gắn với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Như vậy là chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và mâu thuẫn với quy định tại khoản 1 Điều 11, khoản 3 Điều 160 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Đề nghị quy định thống nhất thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (trừ trường hợp mở thừa kế), bảo đảm phù hợp với quy định về thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất *(01 ý kiến).*

1. **Về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 15)**

- 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. Pháp luật hiện hành không quy định chế độ sở hữu nhà nước mà chỉ có sở hữu toàn dân. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để bảo đảm tính thống nhất *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 15 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 *(01 ý kiến)*.

1. **Về cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 16); quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 17)**

*- Về Điều 16:*

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung 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*(01 ý kiến).*

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu Công đoàn Việt Nam được áp dụng theo quy định đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước *(01 ý kiến).*

*- Về Điều 17:*

+ Có ý kiến cho rằng tại điểm a khoản 1 quy định còn thiếu trường hợp *quyết định chuyển quyền thuê nhà ở cũ và bố trí tái định cư bằng nhà ở*. Do đó, đề nghị chỉnh lý 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* *(01 ý kiến).*

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 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”* *(01 ý kiến)*.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 17 quy định về quyền quyết định chuyển đổi công năng sử dụng, miễn giảm tiền thuê nhà ở *(01 ý kiến)*.

+ 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”* *(01 ý kiến)*.

1. **Về quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 18)**

- Có ý kiến đề nghị công bố công khai các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để tránh vi phạm trong việc mua, bán nhà ở *(03 ý kiến);* 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 thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về *“khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh”* tại khoản 2 Điều 18 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 19); điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 20)**

*- Về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài với quyền sử dụng đất tại Điều 19, có một số ý kiến như sau:*

+ 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) *(02 ý kiến);* rà soát tính thống nhất giữa quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại điểm c khoản 1 Điều 19 của dự thảo Luật với quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Đất đai 2013 *(03 ý kiến).*

+ Đề nghị làm rõ quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài có gắn với quyền sử dụng đất hay không? 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 căn nhà đó sẽ được xử lý thế nào để bảo đảm quyền lợi của công dân Việt Nam *(05 ý kiến)*; ý kiến khác đề nghị giao Chính phủ quy định về vấn đề này *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị chỉnh lý theo hướng: tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở là căn hộ chung cư tại các dự án xây dựng nhà ở thương mại thuộc khu vực được phép sở hữu, không quy định được phép sở hữu nhà ở riêng lẻ để phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai *(01 ý kiến).*

*- Về điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài, có một số ý kiến như sau:*

+ Đề nghị thận trọng với quy định cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở *(01 ý kiến).* Cần quy định chặt chẽ điều kiện *“Được phép nhập cảnh vào Việt Nam”* đối với cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tránh khiếu nại, tranh chấp và bảo đảm thống nhất với quy định của Luật Xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam, Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam *(02 ý kiến).*

+ Nên quy định điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam là phải có đầu tư tại Việt Nam và phải là người nước ngoài có quốc tịch Việt Nam *(01 ý kiến).*

- Đề nghị bổ sung quy định về điều kiện sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài như sau: *(1)* Người nước ngoài mua nhà, sở hữu nhà tại Việt Nam thì phải thông qua một tổ chức trung gian được cơ quan có thẩm quyền Việt Nam cấp phép; *(2)* Quy định thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng điều kiện về Giấy chứng nhận đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 20 là chưa thống nhất với quy định tại 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, do đó cần rà soát lại quy định này để bảo đảm tính thống nhất *(01 ý kiến).*

1. **Về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (Điều 21); quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 22)**

- Có ý kiến cho rằng quy định về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam tại Điều 21 vừa theo tỷ lệ % vừa theo số lượng là chưa thống nhất về kỹ thuật lập pháp *(02 ý kiến)*; cần làm rõ cơ sở đưa ra số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng việc giới hạn số lượng nhà ở tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp thừa kế *(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam như quy định của dự thảo Luật là quá lớn dẫn đến việc đầu cơ tích tụ nhà ở, lũng đoạn thị trường tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong khi người Việt Nam thực sự có nhu cầu lại khó tiếp cận về nhà ở. Đề nghị chỉnh lý theo hướng tách quyền sở hữu, số lượng sở hữu về nhà ở của tổ chức và số lượng sở hữu nhà ở của cá nhân nước người để quy định riêng, vì nhu cầu về nhà ở của tổ chức và cá nhân khác nhau. Đồng thời, đối với cá nhân nước ngoài cần phải đánh giá, xem xét nhu cầu thực sự về nhà ở để hạn chế tổng số căn hộ, số nhà ở riêng lẻ được sở hữu trên lãnh thổ Việt Nam phù hợp với nhu cầu thực tế nhà ở của cá nhân *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 21 quy định cứng về tỷ lệ sở hữu nhà ở là 30% cho tất cả các khu vực, địa bàn là chưa thực sự phù hợp. Vì đối với địa phương, địa điểm có ảnh hưởng tới an ninh, quốc phòng thì việc giới hạn hoặc cấm tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở là hợp lý, nhưng những khu vực không có ảnh hưởng về quốc phòng, an ninh thì cần mở rộng hơn tỷ lệ này để phát triển thị trường bất động sản *(02 ý kiến);* đề nghịquy định cụ thểthời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị giao Chính phủ quy định số lượng nhà ở, khu vực được sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài *(01 ý kiến)*; đề nghị chỉnh lý lại cụm từ *“đơn vị hành chính cấp phường”* tại khoản 2 để bảo đảm tính thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị làm rõ *“Giấy chứng nhận”* nhà ở quy định tại Điều 22 có bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hay không? *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quyền và nghĩa vụ của cá nhân nước ngoài sở hữu hữu nhà ở tại Việt Nam tại điểm c khoản 2 Điều 22 là quyền và nghĩa vụ như công dân Việt Nam hay là quyền của cá nhân nước ngoài để quy định thống nhất trong dự thảo Luật *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 về thời hạn sở hữu nhà ở riêng lẻ 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, do đó quyền sử dụng đất của cá nhân người nước ngoài có nhà ở riêng lẻ cũng có thể xem như là sử dụng đất lâu dài. Như vậy, quy định về thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không còn ý nghĩa để phân biệt với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài *(01 ý kiến)*.

1. **Về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 23)**

- 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 *(01 ý kiến).*

- 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*(01 ý kiến).*

1. **Về căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều 25); nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều 26); điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 30)**

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 25 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; nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ *“các nội dung khác”* tại khoản 5 Điều 26 là nội dung gì để minh bạch, tránh bị lợi dụng *(01 ý kiến)*.

**-** Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 30 quy định về đánh giá tác động đối với việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở *(01 ý kiến).*

1. **Về nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 29); các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 33)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ *“quyết định”* vào điểm c khoản 2 Điều 29 như sau:*“Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư...” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 1 Điều 33 quy định về phát triển nhà ở lưu trú cho công nhân *(01 ý kiến).*Ý kiến khác đề nghị quy định rõ nhà lưu trú cho công nhân nếu do doanh nghiệp nhà nước hoặc Nhà nước đầu tư thì thuộc sở hữu của Nhà nước *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 33 về diện tích nhà ở là chưa bảo đảm tinh thần của Hiến pháp 2013 và Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa. Do đó, đề nghị bổ sung quy định về khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng *(01 ý kiến).*

1. **Về xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 31)**

-Một số ý kiến tán thành quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh như trong dự thảo Luật, đồng thời đề nghị giải trình làm rõ và chỉnh lý chặt chẽ hơn các nội dung nêu trong Báo cáo thẩm tra *(****03 ý kiến)***; tán thành việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch trong dự thảo Luật *(01 ý kiến)*; đề nghị giới hạn việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh chỉ áp dụng đối với các thành phố trực thuộc trung ương *(01 ý kiến).*

- Nhiều ý kiến đề nghị không tiếp tục quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh mà tích hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh vào quy hoạch *(07 ý kiến);* không tán thành quy định việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, cần tăng cường việc phân cấp, phân quyền cho địa phương *(14 ý kiến)*; đề nghị làm rõ trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh không đồng ý với ý kiến của Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì xử lý như thế nào *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý theo hướng chương trình, kế hoạch nhà ở cấp tỉnh chỉ quy định về vấn đề nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, bởi vì đây là dự án nhà ở cho các đối tượng chính sách, do đó cần có sự can thiệp của Nhà nước để bảo đảm dự án đến đúng đối tượng thụ hưởng *(01 ý kiến).* Có ý kiến đề nghị làm rõ ý nghĩa, giá trị và hiệu lực pháp lý của chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh *(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định khoản 1 Điều 15 của Luật Nhà ở hiện hành về chương trình phát triển nhà ở như sau: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc huy động nguồn lực khu vực tư nhân để phát triển nhà ở từ lúc lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh *(01 ý kiến).*

1. **Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 32)**

Có ý kiến cho rằng nhiều nước trên thế giới đang áp dụng loại hình nhà ở di động (mobile home), loại nhà này có thể được sử dụng nhiều lần, thuận tiện cho người dân sử dụng với các điều kiện như nhà ở thông thường, nhất là trong trường hợp bố trí tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đồng thời cũng phù hợp với việc phòng, chống thiên tai, dịch bệnh... Việc luật hóa nhà ở di động giúp người dân có thêm lựa chọn cho nơi ở phù hợp với điều kiện tài chính *(01 ý kiến).*

1. **Về quỹ đất để phát triển nhà ở (Điều 34)**

Có ý kiến cho rằng theo quy định của Luật Xây dựng thì quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học không bao gồm đất ở. Do đó, quy định tại khoản 1 về xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch là chưa phù hợp với quy định của Luật Xây dựng *(02 ý kiến).*

1. **Về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 35)**

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng hiện nay việc phát triển năng lượng mặt trời áp mái ở các đô thị càng ngày trở nên phổ biến, do đó cần quy định vấn đề này trong Luật để có cơ sở pháp lý thực hiện *(01 ý kiến).*

*- Về khoản 1:*Đề nghị bỏ quy định tại điểm a về dự án đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, vì khi dự án đã phù hợp với Chương trình thì đương nhiên phù hợp với Kế hoạch *(01 ý kiến).* Bổ sung vào điểm g 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 truyền thông và thông tin đến cấp xã để người dân, doanh nghiệp dễ tiếp cận *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị tại điểm d khoản 3 quy định rõ việc *“xác định rõ từng khu vực, vị trí trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực chuyển mục chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* được xác định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là thực hiện theo pháp luật về đầu tư hay trong quyết định phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 35 và khoản 3 Điều 41 về *trách nhiệm của chủ đầu từ 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; với quy định này thì chủ đầu tư chưa được phép bán nhà, từ đó làm cho các dự án bị chậm tiến độ, tạo nút thắt trong giao dịch nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này cho sát với thực tế hơn *(01 ý kiến).*

1. **Về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở (Điều 36)**

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu sửa đổi quy định trong Luật Xây dựng về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở để rút gọn, thực hiện đồng thời các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư *(01 ý kiến).* Ý kiến khácđề nghị chỉ quy định những nội dung mang tính nguyên tắc, các quy định cụ thể về giai đoạn chuẩn bị, trình tự thủ tục đầu tư dự án nhà ở thì dẫn chiếu áp dụng các luật có liên quan *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng một số quy định tại Điều 36 chưa thống nhất với các luật có liên quan (ví dụ điểm b khoản 1) *(01 ý kiến);* cần rà soát lại quy định tại Điều này để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật *(03 ý kiến);* đề nghị bỏ nội dung tại điểm b khoản 1 về *thẩm định nội dung về nhà ở trong đề nghị chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ* *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 như sau: *“Lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật” (01 ý kiến).*

1. **Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Điều 37)**

*- Về khoản 1, có một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ Quy định tại điểm a 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 *(01 ý kiến).*

+ Băn khoăn về tính hợp lý của việc hợp tác xã tham gia chuỗi cung ứng nhà ở xã hội *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị bổ sung Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở vào điểm b để bảo đảm thống nhất trong dự thảo Luật *(02 ý kiến).*

*- Về khoản 2, có một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ Đề nghị xem xét lại quy định về điều kiện có quyền sử dụng đất trong trường hợp chủ đầu tư trúng thầu dự án tại điểm b *(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 về *điều kiện có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở* và quy định tại điểm a khoản 2 Điều 81 về *lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 37 của luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư* là chưa thống nhất với nhau. 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 *(02 ý kiến).*

+ Đề nghị bỏ khoản 2 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 (*02 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 4 về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở để thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng Điều 37 không quy định về chủ đầu tư phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ gia đình và các thành viên hộ gia đình, cá nhân, đề nghị rà soát, bổ sung nội dung này *(01 ý kiến).*

1. **Về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (Điều 38)**

- Có ý kiến cho rằng điều quan trọng nhất trong việc sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại là phù hợp quy hoạch. Theo đó, khu vực đã được quy hoạch phát triển nhà ở thì không cần thiết phụ thuộc vào tính chất của loại đất là loại đất nào. Vì vậy, không quy định về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại mà thực hiện theo quy hoạch *(01 ý kiến).*

- Một số ý kiến đề nghị không quy định hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại trong Luật Nhà ở mà dẫn chiếu áp dụng quy định trong dự thảo Luật Đất đai *(06 ý kiến);* nội dung chỉnh lý vấn đề này trong Luật Đất đai 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 (*01 ý kiến*)*.* Ý kiến khácđề nghị cân nhắc thận trọng việc mở rộng các hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại *(01 ý kiến);* làm rõ lý do không quy định hình thức sử dụng đất nông nghiệp cho dự án nhà ở thương mại *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c và d khoản 4 là chưa thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và là kẽ hở trong thực hiện pháp luật, dẫn đến trường hợp nhà đầu tư sẽ tiến hành mua gom các loại đất không phải là đất ở hoặc không trả lại đất thuê không còn nhu cầu sử dụng để đấu giá, đấu thầu. Đề nghị bỏ quy định này *(01 ý kiến).* Quy định tại điểm c khoản 4 là sơ hở, gây thất thoát ngân sách nhà nước và không phù hợp với chủ trương của Đảng về mở rộng diện đấu giá và đấu thầu đất đai *(01 ý kiến).*

*- Về 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:* Có ý kiến đề nghị cần có quy định để phòng ngừa trường hợp lợi dụng cơ chế thỏa thuận để gom đất nông nghiệp sau đó chuyển thành đất ở và bảo vệ người dân với tư cách là đối tượng yếu thế trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư. Đồng thời, có cơ chế giải quyết trường hợp khi đa số người dân thống nhất phương án thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có một số hộ cố tình không thỏa thuận để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư *(02 ý kiến)*. Ý kiến khác đề nghị quy định theo hướng đối với dự án đã thỏa thuận được 50% diện tích chuyển quyền sử dụng đất thì các hộ dân còn lại phải thực hiện theo sự thỏa thuận *(01 ý kiến)*.

1. **Về quyền của chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 40); trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (Điều 41)**

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 40 về quyền chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư đã được quy định rõ trong Luật Đầu tư, do dó, cần quy định nội dung này theo hướng dẫn chiếu áp dụng Luật Đầu tư *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 41 quy định: trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần thực hiện chính sách nhà ở xã hội *(01 ý kiến)*; 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều 42); dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án (Điều 44); mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 45)**

- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 Điều 42 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 để xác định đúng thẩm quyền quyết định đầu tư để thống nhất với Điều 35 của Luật Đầu tư *(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 45 quy định về hỗ trợ tiền thuê nhà cho các đối tượng được thuê nhà công vụ *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 Điều 45 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 sẽ gây khó khăn cho chính quyền địa phương. Bởi 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 nên quy định nêu trên là khó thực hiện, do đó đề nghị xem xét lại quy định này *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể *“việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án theo quy định”* tại khoản 3 Điều 45 để thuận lợi trong thi hành *(01 ý kiến).*

1. **Về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (Điều 47)**

*- Về đối tượng thuê nhà ở công vụ, có một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là:* công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, lao động hợp đồng tại các nhà máy, xí nghiệp quốc phòng, an ninh trong nhà máy, xí nghiệp quốc phòng, an ninh *(bổ sung vào điểm d khoản 1) (12 ý kiến);* đối tượng thuộc diện *“biệt phái”* và cụ thể hóa các chức danh *“tương đương”* được thuê nhà ở công vụ *(01 ý kiến);* 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 được thuê nhà ở công vụ *(04 ý kiến).* Đồng thời cần quy định rõ hơn đối tượng nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được thuê nhà ở công vụ tại điểm e khoản 1 *(01 ý kiến).*

- 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” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị trong điều kiện chưa thực hiện chế độ tiền lương theo Nghị quyết số 27-NQ/TW thì không nên quy định cán bộ, công chức, viên chức... phải thuê nhà ở công vụ *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị cần có chính sách cụ thể hơn nữa về nhà ở công vụ cho các đối tượng luân chuyển để họ có nhà ở sau khi nghỉ hưu; đồng thời, cần có chính sách nhà ở cho cán bộ, công chức để đội ngũ này yên tâm công tác, tận tụy cống hiến *(01 ý kiến).*

1. **Về quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ (Điều 49)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung Điều quy định về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở công vụ *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định về nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ trong Luật Nhà ở hiện hành, theo đó người thuê nhà ở công vụ không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định như sau: Đối với trường hợp được bố trí nhà ở công vụ tại dự án nhà ở thương mại, có thời gian sử dụng trên 01 nhiệm kỳ công tác thì được mua lại nhà ở đó *(01 ý kiến).*

1. **Về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư (Mục 4 Chương IV); nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 51)**

- 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) *(01 ý kiến)*.

*- Về Điều 51:*

+ 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 *(02 ý kiến).* 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.”(01 ý kiến);* 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 *(01 ý kiến)*.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung 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 loại đất này phải phù hợp với mục đích sản xuất *(01 ý kiến);* bố trí nhà ở tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới 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 *(01 ý kiến).*

+ Có ý kiến cho rằng quy định về tái định cư quy định tại khoản 4 Điều 51 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 *(01 ý kiến)*.

1. **Về quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 52); lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư (Điều 53); đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư (Điều 54); yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 55); yêu cầu về phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 56)**

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 52 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 quy định tại Điều 53 của Luật này 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” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 4 Điều 53 cụm từ *“các dự án đầu tư xây dựng, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị”* vào sau cụm từ *“Đối với trường hợp giải tỏa nhà ở thu hồi đất để thực hiện” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa có quy định về bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức đặt hàng, khoản 3 Điều 54 cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 Điều 55 theo hướng ngoài các yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng thì khu nhà ở tái định cư phải bảo đảm điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với từng khu vực, từng địa phương nơi xây dựng *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại khoản 2 Điều 56, theo đó vì sao chỉ có nhà ở khu vực nông thôn mới phải đáp ứng yêu cầu là*“giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hóa”* *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát và quy định thống nhất về trường hợp mượn quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 56 *(01 ý kiến).*

1. **Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 59)**

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 theo quy định tại Điều 37 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định* là chưa khắc phục được những tồn tại, bất cập qua tổng kết thực tiễn thi hành Luật Nhà ở về vấn đề này. Đề nghị quy định chặt chẽ hơn để bảo đảm nhà ở có quy mô dưới 20 căn hộ bảo đảm các tiêu chuẩn, quy chuẩn về nhà ở *(01 ý kiến).*

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

- Có ý kiến đề nghị Cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh lý đầy đủ những vấn đề đã nêu trong Báo cáo thẩm tra về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư *(01 ý kiến);* nghiên cứu và quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cũng như thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi khu chung cư *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị phân tích, đánh giá kỹ lưỡng thực tiễn cải tạo, vận hành, quản lý nhà chung cư để quy định trong dự thảo Luật; vai trò, trách nhiệm của các cơ quan, nhất là Ủy ban nhân dân trong việc quản lý và giải quyết tranh chấp về cải tạo, vận hành, quản lý nhà chung cư *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị trong việc giải tỏa đền bù không nên chỉ có doanh nghiệp thỏa thuận với người dân mà nên có sự tham gia của Nhà nước *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong dự thảo Luật chủ yếu dành cho các chung cư mới được xây dựng, có phí bảo trì được chuyển lại từ các chủ đầu tư dự án, có diện tích sử dụng chung để khai thác, phục vụ việc quản lý, vận hành tòa nhà; có sự đóng góp của cư dân. Hầu hết các quy định về quản lý, vận hành nhà chung cư trong dự thảo Luật không phù hợp với quản lý nhà chung cư cũ được xây dựng cách hiện nay 30, 40, 50 năm. Do đó, đề nghị bổ sung quy định riêng về quản lý, vận hành, bảo dưỡng, bảo trì các tòa nhà chung cư cũ loại này, vai trò của chính quyền địa phương, sự đầu tư của ngân sách nhà nước, tránh trường hợp các tòa nhà này rơi vào tình trạng chờ đợi cho đến khi hư hỏng đủ nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm, có nguy cơ sụp đổ mới được phá dỡ *(01 ý kiến).*

1. **Về thời hạn sử dụng nhà chung cư (Điều 60)**

**-** Có ý kiến cho rằng trong tương lai, các chung cư đều được xây dựng tối đa hệ số cao tầng, do đó, khi những chung cư này xuống cấp cần cải tạo, xây dựng lại thì sẽ không khuyến khích được nhà đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại vì không còn hệ số xây dựng, mặt khác gặp rất nhiều khó khăn trong việc tạo sự đồng thuận để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, đề nghị 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 nhà chung cư *(03 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị quy định thời hạn sử dụng nhà ở gồm hai loại: không xác định thời hạn (lâu dài) và có thời hạn sở hữu *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định theo hướng: *khi thời hạn sử dụng nhà chung cư đã hết và nhà chung cư buộc phải tháo dỡ để đảm bảo an toàn cho cư dân thì quyền sở hữu chung cư của chủ sở hữu vẫn được pháp luật bảo hộ và thông qua việc xác lập quyền sở hữu đối với phần diện tích tương tự tại nhà chung cư được xây dựng lại hoặc bằng phương thức khác do các bên thỏa thuận* *(01 ý kiến).*

1. **Về các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (Điều 61); kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư (Điều 63)**

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 61 là xác định*“nguyên nhân”* nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ nhưng điểm c, d, đ khoản này không xác định nguyên nhân mà miêu tả về *“tình trạng”* nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ, do đó các quy định này là chưa thống nhất với nhau *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 61 trường hợp phá dỡ nhà chung cư khác theo quy định pháp luật *(01 ý kiến).*

- Về Điều 63, có ý kiến đề nghị bổ sung 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 *(02 ý kiến).*

1. **Về nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 62)**

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 7, điểm d khoản 9 Điều 62 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, bởi vì đây là tài sản cá nhân *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 8 Điều 62 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 bảo đảm *(03 ý kiến).* 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 *(02 ý kiến).*

1. **Về lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 65)**

- 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm c khoản 1 quy định về nguyên tắc, tiêu chí và đánh giá lựa chọn chủ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội và các dự án nhà ở cho công nhân để tham gia đấu thầu *(01 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 66)**

- 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, 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) *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị 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 *(01 ý kiến).*

- 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 2 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương tại khoản 3 để thống nhất với quy định tại điểm h khoản 9 Điều 30 của Luật Ngân sách nhà nước *(01 ý kiến).*

1. **Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (Điều 70); nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (Điều 71); Bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (Điều 72)**

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 70 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*(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 71 quy định cụ thể về hệ số K, vị trí căn hộ và giá đất làm căn cứ để tính bồi thường *(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến cho rằng quy định về *trường hợp được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung* tại Điều 72 là không khả thi, vì số tiền bồi thường mà chủ sở hữu nhà ở nhận được sẽ không đủ để mua nhà mới (*ví dụ: chung cư 20 tầng thì giá trị mà chủ sở hữu được bồi thường tương ứng khoảng với 5m2 đất*). Do đó, 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 73)**

- Có ý kiến đề nghị gộp nội dung Điều 73 thành 03 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hộilà:công nhân, lực lượng vũ trang và 09 đối tượng còn lại *(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị mở rộng 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 73 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định đối tượngđược hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội bao gồm: *công nhân, người lao động, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, cán bộ, công chức, viên chức, các đối tượng đã trả nhà công vụ, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện thu hồi đất giải tỏa, học sinh, sinh viên, doanh nghiệp thuê nhà lưu trú cho công nhân lao động* *(01 ý kiến).*

***­*- Có ý kiến đề nghị** không nên quy định quá chi tiết đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; đề nghị bổ sung đối tượng hưởng nhà ở xã hội là người có đóng góp nhất định đối với xã hội *(01 ý kiến).*

- 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 *(07 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến)*

*- Về khoản 6, có một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ Bổ sung đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là: công nhân, người lao động làm việc cho doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp *(10 ý kiến)*; người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo *(01 ý kiến);* nhân viên y tế ở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý *(01 ý kiến);* người lao động đóng bảo hiểm xã hội *(01 ý kiến)***;** hộ nghèo, hộ cận nghèo ở các đô thị *(01 ý kiến);* “*chuyên gia*” đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các cụm công nghiệp *(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị giữ đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội như quy định của Luật Nhà ở hiện hành, bao gồm công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp đều được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội *(02 ý kiến).*

*+* Đề nghị chỉnh lý khoản 6 như sau: *“Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân” (04 ý kiến).*

**+ Có ý kiến cho rằng quy định về công nhân, người lao động trong khu công nghiệp thuộc diện hỗ trợ nhà ở xã hội có thể là cả những chuyên gia, người thu nhập cao của khu công nghiệp cũng được hỗ trợ nhà ở xã hội, dẫn đến nhà lưu trú công nhân thực chất không phải chỉ dành cho công nhân. Do đó, đề nghị làm rõ khái niệm *“công nhân”* quy định trong dự thảo Luật để có chính sách nhà ở phù hợp *(01 ý kiến)*.**

- Có ý kiến cho rằng chính sách nhà ở xã hội không chỉ hướng đến mục tiêu để bán, kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua mà cần có các hình thức hỗ trợ tiếp cận nhà ở khác như: hỗ trợ cho thuê nhà, thành lập quỹ nhà ở công cộng cho người nghèo, người yếu thế ở miễn phí *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể về chính sách nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi, thống nhất với chính sách sách nhà ở trong Nghị quyết số 88/2019/QH14 của Quốc hội về phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2030*(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị bổ sung *“người cao tuổi”* là đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội để thống nhất với Chương trình hành động quốc gia về người cao tuổi giai đoạn 2021 - 2023 và đối tượng là *“học sinh, sinh viên là người dân tộc thiểu số rất ít người” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại Điều 73 và khoản 1 Điều 80 để bảo đảm tính thống nhất trong dự thảo Luật *(01 ý kiến).*

1. **Về** **điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 75)**

- Có ý kiến đề nghị rà soát, đánh giá, rút kinh nghiệm từ những bất cập, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về nhà ở xã hội tại các điều 49, 50 và 51 của Luật Nhà ở năm 2014 để sửa đổi có tính đột phá, phù hợp, khả thi, tạo điều kiện cho cả người dân và doanh nghiệp thực hiện hiệu quả chính sách này *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại điểm a khoản 1 về điều kiện “*chưa có nhà thuộc sở hữu của mình”* là như thế nào, bởi vì có trường hợp trên Giấy chứng nhận thì không đứng tên người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội nhưng trên thực tế lại là tài sản thuộc sở hữu chung *(01 ý kiến).* Điều kiện “*tại nơi sinh sống*” tại điểm này cũng chưa rõ, dễ gây sơ hở, bởi vì có trường hợp người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội chưa có nhà ở tại nơi đang sinh sống nhưng đã có nhà ở tại nơi khác *(02 ý kiến).***Ý kiến khác đề nghị** làm rõ việc xác định điều kiện “*nhà ở thuộc sở hữu của mình”* và *“nơi sinh sống, làm việc”* *(02 ý kiến)*.

- 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 thuộc diện đóng thuế nhưng vẫn thuộc thu nhập thấp. Do đó, đề nghị cân nhắc thận trọng vấn đề này *(05 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị bỏ quy định về điều kiện về thu nhập*“thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập”* đối với công nhân lao động tại điểm b khoản 1 *(01 ý kiến).*

1. **Về nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 76); hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều 77)**

- 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 76 *(01 ý kiến).* 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 trục lợi chính sách về nhà ở xã hội *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 Điều 77 theo hướng Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong và ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp *(01 ý kiến).*  Ý kiến khác đề nghị làm rõ các tổ chức xã hội khác có được phép làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà xã hội như Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam hay không *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định cơ chế, chính sách để thúc đẩy hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở cho công nhân thuê *(01 ý kiến).*

1. **Về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (Điều 79)**

Có ý kiến cho rằng theo quy định của dự thảo Luật thì nhà ở xã hội là nhà chung cư, tuy nhiên, qua giám sát việc thực hiện các điều ước biên giới tại khu vực Tây Nam Bộ với Campuchia thì các tỉnh khu vực Tây Nam Bộ đang bố trí nhà ở xã hội dạng liền kề cho người di cư từ Campuchia về Việt Nam. Như vậy, quy định của dự thảo Luật chưa bao hàm được loại nhà ở xã hội như trong thực tế giám sát *(01 ý kiến).* Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nhà ở xã hội là nhà thấp tầng hoặc liền kề *(01 ý kiến).*

1. **Về bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (Điều 80)**

- Có ý kiến cho rằng một trong những chính sách mới về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong lần sửa đổi này là không tiếp tục quy định về việc dành 20% diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại. Đề nghị đánh giá kỹ tác động chính sách mới và nghiên cứu quy định việc phát huy vai trò, trách nhiệm xã hội của các doanh nghiệp, đặc biệt đối với các doanh nghiệp đầu tư nhà ở thương mại trong việc phát triển nhà ở xã hội để tránh dồn tất cả gánh nặng lên ngân sách và trách nhiệm của Nhà nước *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định của Luật 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 để đóng góp kinh phí xây dựng nhà ở xã hội *(04 ý kiến).* 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*(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 như sau:*“Khi lập, phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt”* *(01 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến).* Bổ sung chế tài đối với việc thực hiện trách nhiệm bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị không quy định trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 3 Điều 80 để thực hiện công tác đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn để bảo đảm tính thống nhất của ngân sách và sự linh hoạt trong sử dụng nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân *(01 ý kiến)*;quy định tại khoản này chưa phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước và các luật có liên quan, bởi vì các khoản thu ngân sách không quy định về nhiệm vụ chi của những việc cụ thể. Đề nghị chỉnh lý lại theo hướng 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị 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 *(01 ý kiến).*

*-* Ý kiến khác tán thành dự thảo Luật không tiếp tục quy định về việc dành 20% diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại; tuy nhiên cần phải cân nhắc tính hợp lý, hài hòa khi dự thảo Luật không còn quy định trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần phát triển nhà ở xã hội. Do đó, 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; đồng thời, bổ sung quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm đóng góp nghĩa vụ tài chính để góp phần phát triển nhà ở xã hội *(01 ý kiến)*; rà soát để bảo đảm tính thống nhất giữa quy định về việc trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 3 Điều 80 của dự thảo Luật với quy định tại Điều 113 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về Quỹ phát triển đất của địa phương tiếp nhận và ứng vốn phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, để tạo quỹ đất *(01 ý kiến).*

1. **Về ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 82)**

- 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 *(01 ý kiến).*

*- Về khoản 2, có một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ Quy định *lợi nhuận định mức 10%* tại điểm c không phải là chính sách ưu đãi. Đề nghị nâng mức lợi nhuận để thu hút đầu tư cho nhà ở xã hội *(02 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị làm rõ cơ sở của việc quy định lợi nhuận định mức 10% *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị giao quy định chi tiết nội dung *hạch toán riêng và các nội dung khác* về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại điểm d *(01 ý kiến);* quy định rõ tỷ lệ quỹ đất mà chủ đầu tư được ưu đãi tại điểm này để tránh sơ hở, lợi dụng *(01 ý kiến).*

+ Đề nghị bỏ điểm h hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết điểm này *(01 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, góp phần giảm giá bán nhà ở xã hội *(01 ý kiến).*

+Đề nghị chỉnh lý điểm g theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở xã hội để góp phần giảm giá nhà ở xã hội *(02 ý kiến).*

+ Đề nghị bổ sung chính sách ưu tiên vượt trội trong trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo hướng: ngoài các ưu đãi quy định tại điểm a khoản 2 thì 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, thay vì chỉ quy định chung là được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn *(01 ý kiến).*

1. **Về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều 84)**

- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 84 về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng là chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Giá (sửa đổi) *(01 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến).*

- 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 nguời mua nhà *(03 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý theo hướng quy định rõ giá thành và giá bán, giá thành bao gồm tất cả các chi phí cần thiết theo quy định, giá bán được trừ các khoản ưu đãi của Nhà nước và bao gồm chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật *(01 ý kiến).*

- 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 theo hướng giá thuê được xây dựng trên cơ sở yếu tố giá thành và chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê *(01 ý kiến).*

- 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; bổ sung thủ tục điều chỉnh giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội *(01 ý kiến).*

1. **Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 85)**

- 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 và trường hợp tuy chưa đủ 05 năm nhưng đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận nhưng phải chuyển chỗ ở do thay đổi nơi làm việc hoặc chuyển công tác thì cũng được bán nhà ở đó *(01 ý kiến).* 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 *(01 ý kiến).*

- 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 khoản 5 là được xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hay giá giao dịch cho thuê thực tế của nhà ở xã hội trên thị trường tại thời điểm bán *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị xác định thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội để thuận lợi trong việc áp dụng *(01 ý kiến).*

1. **Về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (Điều 86); quản lý vận hành nhà ở xã hội (Điều 87); việc xây dựng, ban hành Bộ Quy chuẩn nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân; thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội**

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm b khoản 3 Điều 86 theo hướng bổ sung dẫn chiếu khoản 3 Điều 77 như sau:*“Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 77 của Luật này.”**(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 87 quy định về quản lý vận hành nhà ở xã hội theo hướng: đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 77, cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc thực hiện đấu thầu *(01 ý kiến).*

- 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 *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu để có cơ chế đơn giản hóa thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội *(04 ý kiến).*

1. **Về giải thích từ ngữ “Nhà lưu trú công nhân”, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân (Điều 3 và Điều 88)**

- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà lưu trú công nhân và các quy định trong dự thảo Luật về nội dung này chưa bao gồm*“khu công nghệ cao”* là chưa đầy đủ *(01 ý kiến)*; đề nghị thay cụm từ “*nhà lưu trú công nhân*” bằng cụm từ “*nhà cho công nhân, người lao động thuê*” *(01 ý kiến);* **đề nghị chỉnh lý *“nhà lưu trú công nhân”* thành *“nhà lưu trú trong khu công nghiệp, khu kinh tế”*** *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị khảo sát, đánh giá thực tiễn để có quy định cụ thể, đầy đủ về nhà lưu trú công nhân, trách nhiệm của chính quyền địa phương và chủ sử dụng lao động đối với vấn đề này *(01 ý kiến).*

- 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, sinh viên, học sinh trong thời gian làm việc, học tập, công tác *(01 ý kiến).*

1. **Về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Điều 89 và Điều 92)**

- Nhiều 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, đồng thời không bảo đảm điều kiện về môi trường, an toàn, kết nối hạ tầng. Do đó, đề nghị quy định địa điểm xây dựng nhà lưu trú công nhân là nằm ngoài khu công nghiệp và có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, tiện ích, bảo đảm môi trường sống cho công nhân và con em của họ *(14 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng quy định này là chưa phù hợp với khoản 1 Điều 19 và khoản 9 Điều 77 của Luật Đầu tư, theo đó diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp và bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo hướng: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị nông thôn thống nhất với quy định tại khoản 10 Điều 197 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân, đảm bảo quyền lợi của công nhân trong khu công nghiệp theo chủ trương, đường lối của Đảng (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định về hạ tầng thiết yếu như giáo dục trong dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp *(01 ý kiến).*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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật và quy định về lưu trú trong Luật Cư trú để bảo đảm tính thống nhất *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị mở rộng chủ thể được đầu tư xây dựng nhà lưu trú, miễn là đáp ứng các tiêu chí, điều kiện theo quy định của pháp luật, không nhất thiết chỉ giới hạn là doanh nghiệp đầu tư khu công nghiệp và doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định rõ việc dành quỹ đất thích hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân phải bảo đảm về tỷ lệ phần trăm quỹ đất, diện tích khu công nghiệp, số lượng công nhân; bảo đảm an toàn lao động, an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy giữa khu vực nhà ở cho công nhân với khu công nghiệp, nhất là những khu công nghiệp lớn; bảo đảm chăm lo đời sống cho công nhân khu công nghiệp; có chế tài bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách này *(01 ý kiến).*

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 3 Điều 81 và khoản 3 Điều 89)**

- 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 *(04 ý kiến).* Có ý kiến 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 *(01 ý kiến).*

- Một số ý kiến cho rằng Ủy ban nhân dân là chủ thể lập quy hoạch nên nắm rõ về quy hoạch, nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, do đó 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 *(04 ý kiến)*. Có ý kiến đề nghị quy định theo hướng Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam giám sát, lựa chọn chủ đầu tư trong việc xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân *(02 ý kiến).*

- Một số 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 lấy từ nguồn nào, là tài sản công hay tài sản nhà nước, việc quản lý, sử dụng loại nhà này như thế nào *(07 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định đối với nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng từ nguồn tài chính công đoàn và ngân sách nhà nước hỗ trợ là tài sản thuộc sở hữu công đoàn Việt Nam *(01 ý kiến).*

**-** Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 81 để thống nhất với phương thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của của pháp luật về đầu tư và đất đai *(01 ý kiến).*

1. **Về điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 90)**

- Có ý kiến đề nghị bỏ điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 để tạo sự chủ động, linh hoạt cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị có chính sách cụ thể để khuyến khích doanh nghiệp, chính quyền địa phương xây nhà cho công nhân *(01 ý kiến).*

1. **Về quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân (Điều 91); giá cho thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 96); nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú, công nhân trong khu công nghiệp (Điều 97)**

- Có ý kiến cho rằng khoản 10 Điều 201 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân; khoản 1 Điều 91 của dự thảo Luật chưa thống nhất với Luật Đầu tư. Do đó, cần rà soát lại để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại Điều 96 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại điểm b khoản 1 Điều 97 theo hướng: *sau khi không làm việc tại khu công nghiệp* thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho chủ đầu tư dự án *(01 ý kiến)*.

1. **Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 98); hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 100)**

- Về Điều 98: Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở lực lượng vũ trang cho các đối tượng đã và đang công tác tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 100 về “*Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này mua, thuê mua, thuê*.” 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 101); về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 106)**

- Có ý kiến cho rằng lực lượng vũ trang có tính 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 101 để bảo đảm sự công bằng với các đối tượng khác *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại quy định tại khoản 2 Điều 101 để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật *(01 ý kiến).* Đề nghị chỉnh lý theo hướng 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 *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng, để tránh xung đột và chồng chéo, bảo đảm thống nhất với Luật Đất đai, trong trường hợp vị trí, diện tích đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở của địa phương, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định về giá nhà ở cho lực lượng vũ trang quy định tại Điều 106 là chưa thực sự ưu đãi đối với lực lượng vũ trang, do đó cần chỉnh lý theo hướng giá bán nhà ở cho lực lượng vũ trang bảo đảm lực lượng vũ trang có thể tiếp cận được; quy định về việc mua, bán nhà ở lực lượng vũ trang tương tự như quy định về nhà ở xã hội là chưa phù hợp với công tác của lực lượng vũ trang *(01 ý kiến).*

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); đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 124)**

- Về Điều 117: Đề nghị rà soát kỹ lưỡng 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*” *(01 ý kiến).*

*-* Về Điều 120:Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, đánh giá sâu hơn thực tiễn quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử để khắc phục được những tồn tại, bất cập trong quá trình triển khai *(01 ý kiến).* 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 chưa có sự sửa đổi lớn về chính sách để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay. Do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này *(02 ý kiến)*; đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chính sách ưu đãi đối với người dân khi được thực hiện chính sách giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc, văn hóa, nghệ thuật của nhà ở *(01 ý kiến).*

- Về Điều 124: Có ý kiến cho rằng quy định về đối tượng, điều kiện thuê, cho thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại Điều 124 là quá chi tiết, không linh hoạt với đặc thù của địa phương. Đề nghị chỉnh lý theo hướng giao Hội đồng nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối tượng, điều kiện thuê, cho thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phù hợp với tình hình thực tế của địa phương *(01 ý kiến).*

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” (01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 7 để phù hợp với việc quản lý các khu tập thể có nhiều chủ sở hữu không thuộc sở hữu nhà nước như sau:*“7. Đối với khu nhà ở tập thể có nhiều tầng, nhiều hộ ở, có nhiều quyền sở hữu nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về nhà ở chung cư, cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư thuộc sở hữu nhà nước” (01 ý kiến).*

*-* Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 8 theo hướng *đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có diện tích nhỏ hẹp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai* để phù hợp với tình hình quản lý thực tế tại các địa phương, đối với các nhà ở cũ thuộc sở hữu của Nhà nước có diện tích đất nhỏ hơn 25m2 thì hợp thửa với các thửa đất liền kề *(01 ý kiến).*

1. **Về bảo hành nhà ở (Điều 127)**

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 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng *(01 ý kiến).*

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

- 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 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 134 để bảo đảm tính thống nhất giữa các điều 16, 17 và 134 của dự thảo Luật, quy định rõ trách nhiệm của các Bộ, ngành, cụ thể như sau: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phá dỡ đối với nhà chung cư, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có quyền phê duyệt kế hoạch phá dỡ nhà ở theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 của* *Luật này ban hành quyết định phá dỡ đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do mình làm đại diện chủ sở hữu. Đối với các trường hợp còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng (01 ý kiến).*

1. **Về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (Điều 140); chỗ để xe của nhà chung cư (Điều 142); hội nghị nhà chung cư (Điều 143)**

- 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 *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ biện pháp, cơ chế để khắc phục tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thi hành quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, chỗ để xe nhà chung cư từ giai đoạn 2014 đến nay *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ về quyền quyết định thông qua *“Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư”* và *“Quy chế quản lý và thu chi tài chính của Ban quản trị”* của Hội nghị nhà chung cư tại Điều 143 *(01 ý kiến).*

1. **Về Ban quản trị nhà chung cư (Điều 144)**

- Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn mối quan hệ của Ban quản trị nhà chung cư với cấp ủy, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc, Thanh tra nhân dân... tại địa phương nơi có nhà chung cư để thực hiện hiệu quả quy định về dân chủ cơ sở *(01 ý kiến).*

- 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? *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị thay cụm từ *“khuyến khích”* bằng cụm từ *“tiêu chuẩn lựa chọn”* tại khoản 4 Điều 144 như sau: *“Tiêu chuẩn lựa chọn người tham gia Ban quản trị nhà chung cư là những người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng kiến trúc, tài chính, pháp luật phòng cháy, chữa cháy.”*. Đồng thời nghiên cứu bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị nhà chung cư *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ 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 *(01 ý kiến).*

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

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của Ban quản trị tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tín dụng để gửi kinh phí bảo trì *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định về trách nhiệm pháp lý của Ban quản trị nhà chung cư tại khoản 3 Điều 146 là chưa thống nhất với Bộ luật Hình sự, bởi vì: (1) Bỏ sót hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ; (2) Theo quy định của Bộ luật Hình sự thì chỉ có pháp nhân thương mại mới bị truy cứu trách nhiệm hình sự, Ban quản trị nhà chung cư không phải là pháp nhân thương mại nên không thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Do đó, đề nghị chỉnh lý khoản 3 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*.” *(01 ý kiến).*

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

- 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, vừa thiếu lại vừa thừa, gây khó khăn cho đơn vị quản lý, vận hành. Đề nghị chỉ quy định các nguyên tắc chung về điều kiện của đơn vị quản lý, vận hành chung cư, các điều kiện cụ thể khác giao quyền tự chủ cho các đơn vị có chức năng này hoặc giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết *(01 ý kiến).*

- Đề nghị chỉnh lý khoản 2 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 do các cơ sở đào tạo có điều kiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng *(01 ý kiến).*

1. **Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 149)**

Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 6 Điều 149 về *“trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành”* 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 các quy định của pháp luật dân sự điều chỉnh *(01 ý kiến).*

1. **Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 150)**

- 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 (ví dụ chủ thể mở tài khoản bảo trì, vấn đề cưỡng chế ban giao kinh phí bảo trì…) *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 sẽ gây vướng mắc về cách tính kinh phí bảo trì, do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này *(02 ý kiến).* Việc lấy giá bán căn hộ cao nhất của tòa nhà chung cư là để tính phí bảo trì tại khoản 2 không phù hợp, đề nghị căn cứ giá bán căn hộ ở mức trung bình *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 3 quy định về nguồn kinh phí quỹ bảo trì từ việc khai thác dịch vụ của phần sở hữu chung *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng 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. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này *(01 ý kiến).*

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)**

- Về Điều 152:

+ Có ý kiến đề nghị cần có cơ chế giải quyết tranh chấp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo thủ tục rút gọn để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi có tranh chấp kinh phí bảo trì *(01 ý kiến).* Có ý kiến cho rằng với tốc độ phát triển nhà chung cư như hiện nay, việc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm quyền giải quyết về việc chậm trễ bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư là không khả thi. Do đó, đề nghị giao thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện *(01 ý kiến).*

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại đoạn 2 khoản 3 về trường hợp “*trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật”* 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”* *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 153 về *“Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí bảo trì này thì ban quản trị nhà chung cư phối hợp với đơn vị quản lý vận hành đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước tạm ngừng cung cấp đến khi đóng kinh phí bảo trì”* *(01 ý kiến).* Ý kiến khác đề nghị làm rõ quy định này có phù hợp với Hiến pháp hay không, bởi vì khoản 2 Điều 16 Hiến pháp quy định *“không ai bị phân biệt đối xử trong đời sống chính trị, dân sự, kinh tế, văn hóa, xã hội”*. Hơn nữa, 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 *(01 ý kiến).*

- Để bảo đảm tính khả thi trong thực tiễn áp dụng, 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, xác định rõ chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao công trình riêng biệt hay toàn bộ 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về các giao dịch về nhà ở (Điều 157)**

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại các thuật ngữ về giao dịch nhà ở quy định tại Điều này với Bộ luật Dân sự để bảo đảm tính thống nhất (*02 ý kiến*). 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 *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về quyền khác đối với nhà ở như quyền đối với bất động sản liền kề vào Mục 1 Chương II của dự thảo Luật để phù hợp với Điều 159 của Bộ luật Dân sự *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định về giao dịch về nhà ở trong dự thảo Luật để bảo đảm Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện các hoạt động này, phù hợp với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản *(01 ý kiến).*

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

*- Về khoản 1, có một số ý kiến đề nghị như sau:*

+ 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 để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thực hiện giao dịch nhà ở. Đồng thời, làm rõ trường hợp dự án nhà ở đang là tài sản bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu thì có được thực hiện giao dịch không? *(01 ý kiến).*

+ Quy định tại điểm c về điều kiện giao dịch nhà ở là *không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền* nhưng 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, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đối với nhà ở hình thành trong tương lai cũng là tài sản, do đó được kê biên khi giải quyết các vụ án *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến 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 (*02 ý kiến*) và bảo đảm tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) *(03 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng khoản 3 là cứng nhắc, hạn chế quyền tự do thỏa thuận trong các giao dịch dân sự *(01 ý kiến).*

1. **Về điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở (Điều 159); giao dịch mua bán nhà ở (Điều 163); xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 164); mua, bán nhà ở đang cho thuê (Điều 167); thời hạn thuê và giá thuê nhà ở (Điều 169)**

- Có ý kiến cho rằng quy định về điều kiện của bên tham gia một số giao dịch về nhà ở tại điểm b khoản 1 Điều 159 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị thay cụm từ “*sở hữu*” tại Điều 163 bằng cụm từ “*quyền sử dụng*” *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 Điều 167 là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự về quyền ưu tiên mua tài sản, theo đó, quyền ưu tiên mua chỉ áp dụng đối với tài sản thuộc sở hữu chung theo phần *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến 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 *(01 ý kiến).*

1. **Về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (Điều 162)**

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 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 *(01 ý kiến).*

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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị xác định rõ thế nào là *“cùng sinh sống”* quy định tại khoản 2 Điều 174 để tạo điều kiện thuận lợi cho người thừa kế hợp pháp được hưởng di sản thừa kế *(01 ý kiến);* bổ sung vào khoản này 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 *(01 ý kiến).*

- 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 *(01 ý kiến).*

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

- Về Điều 193, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Quy định tại khoản 4 Điều 193 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không phù hợp với thực tiễn quản lý và tính chất của tranh chấp. Do đó, đề nghị không quy định thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà thực hiện theo thủ tục tố tụng dân sự *(03 ý kiến).*

+ Đề nghị quy định giải quyết tranh chấp về nhà ở 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 *(02 ý kiến).*

- Có ý kiến đề nghị tại Điều 194 thay cụm từ *“xử phạt hành chính”* bằng cụm từ “*xử phạt vi phạm hành chính*” *(01 ý kiến).* Ý kiến khác cho rằng quy định tại khoản 2 là chưa đủ số lượng hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sựvà bỏ sót trách nhiệm pháp lý mà người vi phạm pháp luật về nhà ở có thể phải chịu. Do đó, đề nghị chỉnh lý Điều 194 theo hướng bỏ các điểm a, b, c khoản 2, đồng thời nhập khoản 2 vào khoản 1 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” (01 ý kiến).*

- 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*.” *(01 ý kiến).*

**III. NHỮNG NỘI DUNG KHÁC**

**1.** **Về bố cục của dự thảo Luật**

**-** Có ý kiến đề nghị bố cục và biên soạn nội dung của Chương II theo hướng sắp xếp thành từng mục quy định mỗi loại nhà ở và quyền sở hữu của các chủ sở hữu tương ứng. Ví dụ như Mục 2 quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Mục 3 quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của các tổ chức, cá nhân ở nước ngoài; Mục 4 quy định nhà ở thuộc sở hữu của thành viên hộ gia đình, cá nhân trong nước... *(01 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 thành: 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 *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng nhiều nội dung của dự thảo Luật không mang tính quy phạm, chủ yếu là chính sách, quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc và các tiêu chuẩn kỹ thuật, ví dụ như Điều 26 về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đề nghị rà soát chỉnh lý cho phù hợp *(01 ý kiến).*

**2.** Đề nghị bổ sung, chỉnh lý một số nội dung sau đây trong dự thảo Luật:

- Quy định rõ việc sử dụng nhà chung cư được thực hiện sau khi hoàn thiện các hạ tầng thiết yếu như trường học, bệnh viện, phòng cháy, chữa cháy của dự án nhà ở *(02 ý kiến).*

- Việc đặt tên nhà tái định cư, nhà ở xã hội là không hợp lý, có thể dẫn đến sự phân biệt, kỳ thị, tác động đến giá bán, cho thuê đối với những căn hộ thuộc nhà tái định cư, nhà ở xã hội; đề nghị nghiên cứu chỉnh lý phù hợp *(01 ý kiến).*

- Nhanh chóng rà soát chấm dứt các dự án, quy hoạch “treo” để tạo điều kiện cho người dân trong dự án, quy hoạch đó được cải tạo, xây dựng lại nhà ở; đồng thời có cơ chế để sử dụng có hiệu quả quỹ nhà ở công vụ tránh hoang hóa, lãng phí *(01 ý kiến).*

- Đề nghị bổ sung quy định về nhà ký túc xá cho học sinh, sinh viên; quy chuẩn xây dựng để bảo đảm an toàn, phù hợp với điều kiện học tập *(03 ý kiến)*; có chính sách ưu đãi về tài chính để bệnh viện, các cơ sở y tế để xây dựng nhà nghỉ cho thân nhân bệnh nhân *(01 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng theo quy định của pháp luật đất đai thì quyền sử dụng đất chung cư là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ quyền sử dụng đất quyết định. Tuy nhiên, trong thực tế việc quyết định sử dụng đất và công trình trên đất lại thực hiện theo pháp luật về nhà ở. Do đó, đề nghị rà soát các quy định về chế độ sử dụng đất nhà chung cư quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Nghị định quy định chi tiết nội dung này với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để bảo đảm tính thống nhất *(01 ý kiến).*

*-* Bổ sung biện pháp chống đầu cơ, bong bóng bất động sản theo thời điểm mua, chuyển nhượng. Cụ thể trường hợp mua bất động sản sau đó bán ngay thì chịu mức thuế cao và mức thuế sẽ giảm dần theo từng năm đến thời điểm không phải chịu thuế *(01 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 *(01 ý kiến).*

- Dự thảo Luật chưa quy định cụ thể về chính sách khuyến khích cải tạo các nhà ở riêng lẻ, do đó sẽ không có cơ chế xử lý đối với những khu vực nhà ở không bảo đảm tiêu chuẩn, cảnh quan đô thị; đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định phù hợp *(01 ý kiến).*

**3.** Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở chưa quy định chế tài đối với các chủ đầu tư trong trường hợp bên mua đã hoàn thiện hợp đồng mua bán nhà chung cư nhưng không nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu; đề nghị nghiên cứu để quy định phù hợp khi ban hành Nghị định *(01 ý kiến).*

Trên đây là tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ và Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Tổng Thư ký Quốc hội trân trọng báo cáo./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Ban Thư ký;  - UBPL;  - Bộ Xây dựng, VPCP;  - VP Đoàn ĐBQH và HĐND;  - Lưu: HC, PL.  Số e-PAS: 120936 | **TỔNG THƯ KÝ**    ***(Đã ký)***  **Bùi Văn Cường** |