

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----**

HỘI PHỤ B T ỨNG S N

S : 112/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 12 năm 2021

“V/v Góp ý kiến Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật, trong đó có sửa đổi, bổ sung khoản 1 điều 23 Luật Nhà 2014”

Kính gửi:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội

Hội Phụ tử ứng s n thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp r t c m n Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, các Ủy ban của Quốc hội, các Bộ, ngành đã **r t quan tâm** xem xét **thảo luận các vấn đề, bất cập về thực pháp luật** hỗ trợ thị trường cho doanh nghiệp phát triển sản xuất kinh doanh, nhằm thúc đẩy kinh tế tiêu chuẩn và phát triển kinh tế bền vững, đảm bảo an sinh xã hội trong tình hình kinh tế, chính sách kinh tế, an toàn và dịch COVID-19, thời gian trở lại là chỉ trong 02 tháng qua Chính phủ đã có 02 T trình kính gửi Quốc hội là T trình số 376/TTr-CP ngày 05/10/2021 và mới đây là T trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 xuất “*D án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế công, Thuế theo phương thức tác công, Thuế, Thuế thu, Thuế nhập khẩu, Thuế Doanh nghiệp, Thuế tiêu thụ chi phí và Thuế hành án dân sự*” (sau đây gọi là “*D án Luật sửa đổi 08 luật*”) và đã các Ủy ban của Quốc hội, đặc biệt là Ủy ban Pháp luật của Quốc hội và Ủy ban Kinh tế của Quốc hội đã chấp thuận các đề xuất ý kiến, thẩm định “*D án Luật sửa đổi 08 luật*”.

Hiện tại, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã xem xét và đề nghị có thể trình Ủy ban Quốc hội về thẩm định vào cuối năm xem xét gửi quy định 05 về cấp bách quy định các quy định pháp luật kinh tế và an sinh xã hội, trong đó có xem xét “*D án Luật sửa đổi 08 luật*”. Hội Phụ tử xin đề nghị kiến “*D án Luật sửa đổi 08 luật*” như sau:

1/- Góp ý khoản 4 điều 3 “D án Luật sửa đổi 08 luật” sửa đổi, bổ sung điểm khoản 1 điều 75 Luật thuế năm 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1 điều 23 Luật Nhà 2014:

1.1)- Tính cấp thiết, cấp bách phải khẩn trương sửa đổi, bổ sung khoản 1 điều 23 Luật Nhà 2014 (sửa đổi sửa đổi, bổ sung điểm khoản 1 điều 75 Luật thuế năm 2020):

Hiện nay, r t c p thi t, c p bách phải sửa đổi, bổ sung khoản 1 điều 23 Luật Nhà 2014 (sửa đổi sửa đổi, bổ sung điểm khoản 1 điều 75 Luật thuế năm 2020)

Đảm bảo tính nhất quán, liên thông của các quy định pháp luật; đảm bảo quy định, lợi ích pháp luật, chính sách của các chủ thể, nhà đầu tư, người mua nhà và góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch, công bằng, lành mạnh, như sau:

a. Khoản 1 và khoản 4 điều 23 Luật Nhà 2014 chưa đảm bảo tính nhất quán, tính nhất quán, liên thông của các quy định pháp luật, nên r t c p thi t, c p bách phải sửa đổi, bổ sung:

Trong giai đoạn 2015-2020, khoản 4 điều 23 Luật Nhà 2013 chủ công nhận chủ đầu tư đầu tư nhà ở với **01 triệu đồng** nhà đầu tư có quy định “*t*” có nghĩa là quy định nhà đầu tư **phải có “100% t**”.

u t 2020) có nghĩa là hành vi “**ký qu**” c phép “**chuy n m c ích s d ng t**” theo quy nh c a Lu t t ai 2013 và Lu t u t 2020 **x y ra sau khi** nhà u t ã c “**ch p thu n ch tr ng u t ng th i v i ch p thu n nhà u t**”, ã c công nh n ch u t và n m trong giai o n **th c hi n d án u t**, ch không ph i nh quy nh t i kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014.

(2) Kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 quy nh “ c c quan nhà n c có th m quy n **cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t**” ã làm phát sinh “**xung t pháp lu t**” v i các quy nh c a pháp lu t v t ai.

B i l , kho n 1 i u 57 Lu t t ai 2013 quy nh 07 tr ng h p chuy n m c ích s d ng t **ph i c phép** c a c quan nhà n c có th m quy n, trong ó có tr ng h p “**chuy n t nông nghi p sang t phi nông nghi p**” (i m d), ho c tr ng h p “**chuy n t phi nông nghi p không ph i là t sang t**” (i m e).

Do v y trên **th c ti n, không bao gi x y ra** tr ng h p 1 khu t h n h p nhi u lo i t th c hi n d án nhà th ng m i mà l i c “ c c quan nhà n c có th m quy n **cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t**” i v i **100% di n tích** khu t c a d án, nên quy nh t i kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 **không phù h p** v i c các quy nh v quy ho ch c a Lu t Xây d ng 2014, Lu t Quy ho ch ô th 2009.

B i l , t i M c 1.4.8 Quy chu n k thu t qu c gia v quy ho ch xây d ng QCVN 01:2021/BXD quy nh “ n v là khu ch c n ng c b n c a ô th ch y u ph c v **nhu c u** bao g m: **các nhóm nhà**, các công trình d ch v - công c ng, cây xanh công c ng ph c v cho nhu c u th ng xuyên, hàng ngày c a c **ng ng dân c**; c a ng giao thông và bãi xe cho n v”, có nghĩa là **ch có m t ph n** di n tích khu t c a d án c chuy n m c ích s d ng t **thành “ t**”, còn l i là t giao thông, t h t ng k thu t, t y t, giáo d c, d ch v, th ng m i, công viên cây xanh.

Do v y, c n th ng nh t cách hi u quy nh v “**chuy n m c ích s d ng t**” trên **t ng th** khu t c a d án, ch không ch trên t ng th a t riêng l nh các ví d sau:

Ví d 1: Nhà u t ã nh n chuy n nh ng quy n s d ng t v i t ng di n tích 10 ha bao g m 100 c n nhà có t ng di n tích các th a “ t ” là 01 ha; Ph n còn l i là 01 ha t nhà x ng (t phi nông nghi p) và 08 ha là t nông nghi p, d ki n u t d án xây d ng nhà cao t ng.

Theo quy ho ch xây d ng hi n hành th ng ch c phê duy t t chi m t l kho ng **33-40%** t ng ng 3,3-04 ha là t; t giao thông chi m kho ng 25%; còn l i là t cây xanh, t h t ng k thu t khác, t y t, giáo d c. i v i 100 th a “ t ” n m r i rác tr c ây, theo quy ho ch xây d ng có th chuy n công n ng thành t giao thông, cây xanh, th ng m i, d ch v theo quy ho ch chi ti t t l 1/500 c phê duy t.

Ví d 2: M t th a t bi t th c có di n tích khuôn viên ã c công nh n “ t ” 3.000 m² hi n có 2 t ng, c phá d làm d án nhà chung c 20 t ng thì ch u t v n ti p t c c Nhà n c công nh n quy n s d ng t 3.000 m², nh ng ch u t ph i th c hi n **ng h a v tài chính b sung** v i Nhà n c do ã thay i h s s d ng t cao h n, theo nguyên t c “Nhà n c i u ti t ph n giá tr t ng thêm t t mà không do u t c a ng i s d ng t mang l i” (quy nh t i kho n 2 i u 19 Lu t t ai 2013).

c. Trong 11 tháng u n m 2021 v n ch a áp d ng c kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 vào th c ti n, t i thành ph H Chí Minh v n “**ách t c**” kho ng 150 d án u t có qu t h n h p ng h “**ch p thu n ch tr ng u t ng th i v i ch p thu n nhà u t**” nên r t c p thi t, c p bách ph i c s a i, b sung:

Hiệp hội các bất động sản ngày 10/12/2015 (ngày Nghị quyết 99/2015/N-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực) từ tháng 08/2018 tại thành phố Hồ Chí Minh đã có 126 dự án nhà ở thương mại có quy mô tổng hợp, hoặc có một nông nghiệp, hoặc có một phi nông nghiệp không phải là bất động sản “**ách t c**” không công nhận nhà ở. Năm 2020 có thêm 44 dự án nhà ở thương mại có quy mô tổng hợp, hoặc có một nông nghiệp, hoặc có một phi nông nghiệp không phải là bất động sản công nhận nhà ở lên đến 170 dự án.

11 tháng 1 năm 2021, thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận quy định “*chấp thuận chấp nhận nhà ở*” cho 20 dự án thương mại nhà ở và chấp thuận dự án công nhận nhà ở từ 23 Luật Nhà ở 2014 vào thực tiễn, nên văn “**ách t c**” khoảng 150 dự án bất động sản có quy mô tổng hợp, hoặc có một nông nghiệp, hoặc có một phi nông nghiệp không phải là bất động sản “*chấp thuận chấp nhận nhà ở*”. Do vậy, rất cần thiết, cần ban hành pháp luật, ban hành khoảng 1 từ 23 Luật Nhà ở 2014.

1.2)- Đánh giá tác động của khoản 1 từ 23 Luật Nhà ở 2014 đã ban hành, ban hành từ 1 từ 75 Luật nhà ở 2020:

a. Đánh giá tác động của khoản 1 từ 23 Luật Nhà ở 2014 đã ban hành, ban hành từ 1 từ 75 Luật nhà ở 2020 về các dự án nhà ở thương mại có quy mô tổng hợp:

(1) Khoản 1 từ 23 Luật Nhà ở 2014 văn chấp thuận dự án công nhận vào thực tiễn do các “**vận động**” mà Hiệp hội đã nêu trên đây và những điểm hiện nay, riêng thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 150 dự án nhà ở thương mại không công nhận nhà ở gây thiệt hại lớn cho các doanh nghiệp và làm mất giá trị cung cấp nhà ở, giá trị nhà ở cao trong hơn 05 năm qua, làm mất giá trị thu ngân sách nhà nước, làm cho việc sản xuất kém hiệu quả do chi phí đầu tư vào sản xuất và làm cho môi trường kinh doanh thiếu minh bạch, công bằng, lành mạnh, toàn diện không chính xác, không công bằng cho mọi thành phần “*may mắn*” có dự án đã ban hành duy nhất.

(Ghi chú: Theo luật thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/07/2015 từ ngày 10/12/2015 còn có 44 dự án nhà ở thương mại có quy mô tổng hợp nhưng đã công nhận nhà ở từ ngày 10/12/2015 là ngày Nghị quyết 99/2015/N-CP có hiệu lực, nên may mắn “*thoát*”, nhưng vẫn còn “*vận động*”).

Nếu bình quân mỗi dự án có mức đầu tư 1.000 tỷ đồng thì tổng mức đầu tư của 150 dự án lên đến 150.000 tỷ đồng thì Nhà nước đã bỏ hết thu 15.000 tỷ đồng thu GTGT (thu suất 10%); Nếu các dự án có lợi nhuận 20% bằng 30.000 tỷ đồng thì Nhà nước đã bỏ hết thu 6.000 tỷ đồng thu TNDN (thu suất 20%) và không thu được các nguồn thu phái sinh khác nếu dự án công nhận vào kinh doanh; Các chi phí từ vay 70% của ngân hàng để vay lãi vay 10%/năm thì trong 5 năm qua phải trả lãi vay lên đến khoảng 52.500 tỷ đồng, nên các doanh nghiệp bị thiệt hại lớn và bị mất cơ hội kinh doanh.

(2) Do thị trường thiếu nguồn cung dự án, thiếu sản phẩm nhà ở nên đã xuất hiện các tác động tiêu cực sau đây:

Một là, chi phí của sản phẩm nhà ở, nhất là chi phí dự án lớn có lợi nhuận, có thể chiếm thị trường, làm giá, giá trị nhà ở lên cao hơn mức tối đa hoá lợi nhuận, dẫn đến tình trạng giá nhà ở liên tục trong hơn 5 năm qua kéo cao trong giai đoạn dịch COVID-19.

Hai là, do thị trường thiếu nguồn cung nên các chi phí dự án nhà ở giá trị và tính năng giá trị lên thành nhà ở trung cao cấp. Trong 2 năm 2020-2021 hầu như không còn lo ngại

nhà giá bình dân d i 25 tri u ng/m² trên th tr ng, làm cho gi c m t o l p nhà c a ng i có thu nh p trung bình, ng i có thu nh p th p ô th càng xa v i.

b. ánh giá tác ng c a kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 ã c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t t 2020 i v i các d án nhà th ng m i ch có t nông nghi p, ho c ch có t phi nông nghi p không ph i là t :

Các d án nhà th ng m i ch có t nông nghi p ho c t phi nông nghi p không ph i là t chi m kho ng trên d i 10% trong t ng s d án nhà th ng m i nh ng là các d án l n, ho c r t l n nh ví d sau ây:

Ví d 1: Theo quy nh c a Lu t t ai 2013 thì doanh nghi p c phép nh n chuy n nh ng quy n s d ng t 50 ha t tr ng cây cao su (không có nhà t , nên không thu c tr ng h p nhà u t “có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác”) v i giá t i n 6-8 t ng/ha thì ph i b ra ngu n v n gi i phóng m t b ng t 300-400 t ng làm d án nhà th ng m i phù h p v i quy ho ch khu ô th sân bay Long Thành;

Ví d 2: Theo quy nh c a Lu t t ai 2013 thì doanh nghi p c phép nh n chuy n nh ng quy n s d ng 5.000m² t nhà x ng t i qu n 4 thu c di n di d i do ô nhi m (không có nhà t , nên không thu c tr ng h p nhà u t “có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác”) v i giá t i n 500 t ng làm d án nhà th ng m i phù h p v i quy ho ch ô th.

Nh ng, c n c vào kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 thì c 02 tr ng h p trên ây u không c công nh n ch u t d án nhà th ng m i vì không “có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác”.

Do v y, r t c p thi t, c p bách ph i s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 **tháo g khó kh n, v ng m c** cho th tr ng b t ng s n, cho doanh nghi p và ng i tiêu dùng, ng th i góp ph n xây d ng hoàn thi n môi tr ng u t minh b ch, công b ng, c nh tranh lành m nh.

1.3)- V i c xây d ng v n b n d i lu t m b o s th ng nh t, ng b , k p th i m b o th c thi pháp lu t hi u l c, hi u qu :

Hì p h i c bi t, B Xây d ng ã ch ng d th o Ngh nh s a i, b sung m t s i u c a 10 ngh nh có liên quan n các l nh v c qu n lý nhà n c c a B Xây d ng. Trong ó, B Xây d ng d th o xu t s a i, b sung kho n 2 i u 18 Ngh nh 99/2015/N -CP ã c s a i, b sung t i kho n 5 i u 1 Ngh nh 30/2021/N -CP, nh sau:

“2. Nhà u t c c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng u t ng th i v i ch p thu n nhà u t theo quy nh c a pháp lu t v u t và có các i u ki n làm ch u t quy nh t i i u 21 c a Lu t Nhà n m 2014, pháp lu t kinh doanh b t ng s n, pháp lu t có liên quan thì c xác nh là ch u t d án nhà th ng m i”.

N u quy nh này c Chính ph thông qua (ngh th c hi n th t c rút g n có hi u l c k t ngày ký) thì các nhà u t **ch có quy n s d ng t nông nghi p (có 100% t nông nghi p), ho c ch có quy n s d ng t phi nông nghi p (có 100% t phi nông nghi p không ph i là t)** s c công nh n ch u t d án nhà th ng m i, gi i quy t c “ácht c, v ng m c” b y lâu nay.

1.4)- Ý ki n xu t:

Sau khi rà soát l i, Hì p h i nh n th y n i dung kho n 4 i u 1 “D án Lu t s a i 08 lu t” s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 **còn thi u** tr ng h p nhà u

t “**nh n chuy n quy n s d ng t**” bao g m t và các lo i t khác, ho c ch nh n chuy n nh ng quy n s d ng t nông nghi p, ho c ch nh n chuy n nh ng quy n s d ng t phi nông nghi p không ph i là t , r i sau ó ph i làm th t c **chuy n m c ích s d ng t**, nên **ch a bao quát h t t t c** các tr ng h p nhà u t **có quy n s d ng t** ho c **nh n chuy n quy n s d ng t** r i sau ó ph i th c hi n th t c “**chuy n m c ích s d ng t và ngh a v tài chính v i Nhà n c**” th c hi n d án nhà th ng m i.

B i l , kho n 4 i u 23 Lu t Nhà 2014 **ch** quy nh tr ng h p nhà u t “4. **Nh n chuy n nh ng quy n s d ng t** theo quy nh c a pháp lu t v t ai xây d ng nhà th ng m i” và do ã có t nên **không ph i** làm th t c **chuy n m c ích s d ng t**.

H i p h i nh n th y r t c n thi t ph i b sung thêm c m t “**ho c nh n chuy n quy n s d ng t**” ngay sau ph n m u c a kho n l trong ph ng án s a i, b sung kho n l i u 23 Lu t Nhà 2014: “1. **Có quy n s d ng t ho c nh n chuy n quy n s d ng t**”.

Do v y, H i p h i B t ng s n thành ph H Chí Minh xin c góp ý **xây d ng hoàn thi n kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014** ã c s a i, b sung t i i m c kho n l i u 75 Lu t u t 2020 nh sau:

“1. **Có quy n s d ng t ho c nh n chuy n quy n s d ng t** thu c m t trong các tr ng h p quy nh t i các i m a, b và c kho n này, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t v i m c ích qu c phòng, an ninh thu h i t phát tri n kinh t - xã h i v i l i ích qu c gia, công c ng theo quy nh c a pháp lu t v t ai; thu h i t u giá quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t v qu n lý, s d ng tài s n công:

- a) **Có quy n s d ng t h p pháp;**
- b) **Có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác;**
- c) **Có quy n s d ng các lo i t khác.**

Các tr ng h p nhà u t có quy n s d ng t quy nh t i các i m a, b và c kho n này ph i phù h p v i quy ho ch, k ho ch s d ng t c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t theo quy nh c a pháp lu t v t ai, phù h p v i quy ho ch xây d ng ô th, i m dân c nông thôn.

Sau khi ã c c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng u t ng th i ch p thu n nhà u t không thông qua u giá quy n s d ng t, u th u l a ch n nhà u t theo quy nh c a pháp lu t v u t , nhà u t có trách nhi m th c hi n th t c chuy n m c ích s d ng t i v i ph n di n tích t không ph i là t thu c d án u t và hoàn thành ngh a v tài chính có liên quan theo quy nh c a pháp lu t v t ai **xây d ng nhà th ng m i**”.

(Ghi chú: C m t “ **xây d ng nhà th ng m i**” ã c s d ng t i ph n cu i c a kho n 4 i u 23 Lu t Nhà 2014, nên vi c b sung c m t này vào cu i kho n 1 i u 23 Lu t Nhà m b o tính th ng nh t, ng b , **liên thông** c a các quy ph m pháp lu t).

2/- Góp ý kho n 4 i u 6 “D án Lu t s a i 08 lu t” s a i, b sung kho n 3 i u 60 Lu t Doanh nghi p 2020:

2.1)- i chi u kho n 4 i u 6 “D án Lu t s a i 08 lu t” s a i, b sung kho n 3 i u 60 Lu t Doanh nghi p 2020 v i kho n 3 i u 60 Lu t Doanh nghi p 2020:

- Kho n 4 i u 6 “D án Lu t s a i 08 lu t” s a i, b sung kho n 3 i u 60 Lu t Doanh nghi p 2020 nh sau: “3. Tr ng h p ch t a, ng i ghi biên b n t ch i ký biên b n h p thì biên b n này có hi u l c n u c t t c thành viên **khác** c a H i ng thành

viên tham dự họp **ng ý thông qua biên bản họp** ký và có ý kiến dung theo quy định tại các điều 5, 6, 7, và 8 khoản 2 điều này. Biên bản họp ghi rõ vì c ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp. Ng i ký biên bản họp ch u trách nhi m liên i v tính chính xác và trung th c c a n i dung biên bản họp H i ng thành viên”.

- Khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định: “3. Tr ng h p ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp thì biên bản này có hi u l c n u c t t c thành viên **khác** c a H i ng thành viên tham dự họp ký và có ý kiến dung theo quy định tại các điều 5, 6, 7, và 8 khoản 2 điều này. Biên bản họp ghi rõ vì c ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp. Ng i ký biên bản họp ch u trách nhi m liên i v tính chính xác và trung th c c a n i dung biên bản họp H i ng thành viên”.

2.2)- Nhận xét:

(1) Khoản 4 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020 ã b t “**khác**” trong c m t “**t t c thành viên khác**” c a khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020 là **ch a m b o tính logic** c a quy ph m pháp luật. B i l , trong “**t t c**” các thành viên H i ng thành viên tham dự họp bao g m “**ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp**”, nh ng các thành viên “**khác**” c a H i ng thành viên “ **ng ý thông qua biên bản họp**” và “**ký biên bản họp**”.

Do vậy H i p h i nh n th y, r t c n thi t gi l i t “**khác**” trong c m t “**t t c thành viên khác**” và xác nh rõ ãy là các “**thành viên khác c a H i ng thành viên tham dự họp**”, nh ã quy nh t i khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020.

(2) H i p h i tán thành khoản 4 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020 bổ sung thêm c m t “ **ng ý thông qua biên bản họp**”, có ngh a là **ch c n thi t b sung thêm c m t này** vào khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020.

2.3)- Ý kiến xu t:

H i p h i xu t hoàn thi n n i dung khoản 4 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung **kho n 3 i u 60 Lu t Doanh nghi p 2020** nh sau:

“3. Tr ng h p ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp thì biên bản này có hi u l c n u c t t c thành viên **khác** c a H i ng thành viên tham dự họp **ng ý thông qua biên bản họp** ký và có ý kiến dung theo quy định tại các điều 5, 6, 7, và 8 khoản 2 điều này. Biên bản họp ghi rõ vì c ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp. Ng i ký biên bản họp ch u trách nhi m liên i v tính chính xác và trung th c c a n i dung biên bản họp H i ng thành viên”.

3/- Góp ý khoản 7 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020:

3.1)- i chi u khoản 7 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020 v i khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020:

- Khoản 7 điều 6 “Đ án Luật sửa i, bổ sung khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020 nh sau: “2. Tr ng h p ch t a, ng i ghi biên bản t ch i ký biên bản họp nh ng n u c t t c thành viên ~~khác~~ c a H i ng qu n tr tham dự họp **ng ý thông qua biên bản họp** ký và có ý kiến dung theo quy định tại các điều 5, 6, 7, 8, e, g và h khoản 1 điều này thì biên bản này có hi u l c.”.

- Khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020 như sau: “2. Trưởng phòng chấp hành, người ghi biên bản, ký biên bản họp như sau: *“t t c thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có ý kiến đóng theo quy định các item a, b, c, d, e, g và khoản 1 điều này thì biên bản này có hiệu lực”*”.

3.2)- Nhận xét:

(1) Tổng thể văn bản, bổ sung khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020 (trên đây), Hội đồng thành viên, khoản 7 điều 6 “*Đ án Luật sửa đổi, bổ sung khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020*” đã bỏ “*khác*” trong cụm từ “*t t c thành viên khác*” của khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020 là **chấm b o tính logic** của quy phạm pháp luật. Bởi, trong “*t t c*” các thành viên Hội đồng Quản trị tham dự họp bao gồm “*chấp hành, người ghi biên bản, ký biên bản họp*”, nên các thành viên “*khác*” của Hội đồng Quản trị “*ng ý thông qua biên bản họp*” và “*ký biên bản họp*”.

Do vậy Hội đồng thành viên, r t c n thi t gi l i t “*khác*” trong cụm từ “*t t c thành viên khác*” và xác định rõ đây là các “*thành viên khác của Hội đồng Quản trị tham dự họp*”, như đã quy định tại khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020.

(2) Hội đồng thành viên, phần cuối của khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020 **thi u c m t “Biên bản họp ghi rõ về chấp hành, người ghi biên bản, ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên hệ và tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng Quản trị”** như đã quy định phần cuối của khoản 3 điều 60 Luật Doanh nghiệp 2020, nên **r t c n thi t b sung** cụm từ này **m b o tính chặt chẽ và thực tiễn** của các quy phạm pháp luật có tính chặt chẽ trong Luật Doanh nghiệp.

3.3)- Ý kiến xuất:

Hội đồng xuất hoàn thiện nội dung khoản 7 điều 6 “*Đ án Luật sửa đổi, bổ sung khoản 2 điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020*” như sau:

“2. Trưởng phòng chấp hành, người ghi biên bản, ký biên bản họp như sau: *“t t c thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ng ý thông qua biên bản họp ký và có ý kiến đóng theo quy định các item a, b, c, d, e, g và khoản 1 điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ về chấp hành, người ghi biên bản, ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên hệ và tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng Quản trị”*”.

4/- **xu t xem xét sửa i m t s quy phạm pháp luật t o i u k i n cho Chính phủ và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương y m nh th c h i n công tác c i t o, xây dựng li nhà chung c :**

4.1)- Nghị quyết 69/2021/N -CP đã quy định nội dung chính sách rút sát thực tế thực hiện công tác c i t o, xây dựng li nhà chung c , như có m t s quy phạm pháp luật “*v ng m c, b t c p*” có thể n tr v i c th c h i n Nghị quyết 69/2021/N -CP:

Hội đồng thành viên, cần có hơn 1.000 khu nhà chung cư có từ 10 đến 40 căn hộ, hình thành, hoặc quy hoạch cho người sử dụng căn cứ xây dựng li và thực hiện tái nh c cho các ch s h u, người sử dụng nhà chung cư. Riêng thành phố Hồ Chí Minh có 474 khu nhà chung cư xây dựng từ năm 1975, trong đó có 14 khu nhà chung cư hình thành, quy hoạch cho người sử dụng.

Do vậy, nhiệm vụ c i t o, xây dựng li các khu nhà chung cư, tái nh c cho các ch s h u, người sử dụng nhà chung cư là **r t c p thi t, c p bách** của các cấp, ngành, nh t

là t i Hà N i và thành ph H Chí Minh, v a n nh an c cho ng i dân, v a ch nh trang tái phát tri n ô th , v a góp ph n phát tri n kinh t xã h i.

Hi p h i r t hoan nghênh Ngh nh 69/2021/N -CP ã quy nh nhi u c ch chính sách r t sát th c t th c hi n công tác c i t o, xây d ng l i nhà chung c , nh ng do “v ng m c, b t c p” c a m t s quy nh pháp lu t nên có th c n tr vi c th c hi n Ngh nh 69/2021/N -CP trên th c t .

4.2)- Nh n xét v các quy nh pháp lu t có liên quan:

(1) Kho n 2 i u 25 Ngh nh 69/2021/N -CP quy nh: “2. Ch u t d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c c mi n t i n s d ng t, t i n thuê t, t i n chuy n m c ích s d ng t i v i di n tích t c giao th c hi n d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c , khu chung c (bao g m di n tích t xây d ng nhà chung c hi n h u, nhà riêng l hi n h u (n u có), di n tích t xây d ng công trình kinh doanh, d ch v , th ng m i, công trình công c ng và di n tích xây d ng các công trình h t ng k thu t, h t ng xã h i trong ranh gi i nhà chung c , khu chung c hi n h u ó, tr tr ng h p quy nh t i kho n 2 i u 22 c a Ngh nh này)”.

Nh ng, kho n 3 i u 13 và i m a kho n 1 i u 110 Lu t Nhà 2014 quy nh “nhà n c ban hành c ch , chính sách mi n, gi m thu , mi n, gi m t i n s d ng t, t i n thuê t, t i n d ng dài h n v i lãi su t u ãi, các c ch u ãi tài chính khác và h tr t ngu n v n c a Nhà n c th c hi n chính sách h tr v nhà xã h i (...) tr d án u t xây d ng nhà th ng m i”, có ngh a là Lu t Nhà 2014 ch a có c ch , chính sách u ãi h tr d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c , vì d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c không thu c lo i nhà xã h i.

ng th i, kho n 1 i u 110 Lu t t ai 2013 quy nh mi n, gi m t i n s d ng t, t i n thuê t cho d án nhà xã h i, “tr d án u t xây d ng nhà th ng m i” mà d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c l i không ph i là d án nhà xã h i.

(2) Kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014 quy nh: “3. Nhà chung c không thu c di n quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u này nh ng c t t c các ch s h u th ng nh t phá d xây d ng l i nhà chung c m i thông qua H i ngh nhà chung c ”.

Nh ng, t c t t c (100%) các ch s h u th ng nh t phá d xây d ng l i nhà chung c là b t kh thi trên th c t .

Tr c ây, kho n 2 i u 89 Lu t Nhà 2005 ch quy nh “2. Vi c phá d nhà chung c c a nhi u ch s h u theo nhu c u thì ph i c hai ph n ba t ng s ch s h u nhà chung c ng ý...” nên có tính kh thi và phù h p v i th c t i n h n.

4.3)- xu t xem xét s a i, b sung m t s i u c a Lu t Nhà 2014 và Lu t t ai 2013:

(1) ngh xem xét s a i, b sung kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014 nh sau:

“3. Nhà chung c không thu c di n quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u này nh ng c ~~t t c~~ hai ph n ba các ch s h u th ng nh t phá d xây d ng l i nhà chung c m i thông qua H i ngh nhà chung c ”.

(2) ngh xem xét s a i, b sung kho n 3 i u 13 Lu t Nhà 2014 nh sau:

“3. Nhà n c ban hành c ch , chính sách mi n, gi m thu , mi n, gi m t i n s d ng t, t i n thuê t, t i n d ng dài h n v i lãi su t u ãi, các c ch u ãi tài chính khác và h tr t ngu n v n c a Nhà n c th c hi n chính sách h tr v nhà xã h i ; mi n, gi m

ti n s d ng t, ti n thuê t d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c theo quy nh c a Chính ph ”.

(3) ngh xem xét s a i b sung kho n 1 i u 110 Lu t t ai 2013 nh sau:

“1. Vì c m i n, gi m ti n s d ng t, ti n thuê t c th c h i n trong các tr ng h p sau ây: a) S d ng t vào m c ích s n xu t, kinh doanh thu c l nh v c u ãi ut ho c a bàn u ãi ut theo quy nh c a pháp lu t v ut , tr d án ut xây d ng nhà th ng m i (**không bao g m d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c**); b) S d ng t th c h i n chính sách nhà , t i v i ng i có công v i cách m ng, h gia ình nghèo; h gia ình, cá nhân là dân t c thi u s vùng có i u ki n kinh t - xã h i c bi t khó kh n, vùng biên gi i, h i o; s d ng t xây d ng nhà xã h i, **d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c** theo quy nh c a pháp lu t v nhà ; t cho ng i ph i đi d i khi Nhà n c thu h i t do có nguy c e d a tính m ng con ng i”.

Trân tr ng kính trình!

N i nh n:

- Nh trên;
- H i ng dân t c c a Qu c h i;
- V n phòng Qu c h i;
- y ban Qu c phòng và An ninh c a Qu c h i;
- y ban Tài chính Ngân sách c a Qu c h i;
- y ban Khoa h c Công ngh MT c a Qu c h i;
- y ban Xã h i c a Qu c h i;
- y ban T pháp c a Qu c h i;
- Ban Dân nguy n c a Qu c h i;
- Vi n Nghiê n c u l p pháp c a Qu c h i;
- V n phòng Chính ph ; B T pháp;
- B Xây d ng; B Tài Nguyên Môi tr ng;
- B K ho ch ut ; B Tài chính;
- Ngân hàng Nhà n c;
- L u VP.

**TM. BAN CH P HÀNH HI PH I
CH T CH**

Lê Hoàng Châu

TD : 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

Ghi chú: V n b n này ã tích h p các n i dung c a các v n b n s 109/2021/CV-HoREA; s 110/2021/CV-HoREA; s 111/2021/CV-HoREA.

ính kèm:

Ph l c Các quy nh pháp lu t có liên quan

PH L C

Các quy nh pháp lu t có liên quan

1/- Quy nh c a Lu t Nhà 2014:

- Khoản 4 i u 23 Lu t Nhà 2013 quy nh hình th c s d ng t th c hi n d án ut xây d ng nhà th ng m i i v i nhà ut : “4. **Nh n chuy n quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t v t ai xây d ng nhà th ng m i**”.

- Khoản 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 (c s a i, b sung t i i m c Khoản 1 i u 75 Lu t ut 2020) **b sung thêm 01 hình th c s d ng t th c hi n d án ut xây d ng d án nhà th ng m i i v i nhà ut “1. Có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác c c quan nhà n c có th m quy n cho phép chuy n m c ích s d ng t sang làm t ”.**

2/- Quy nh c a Lu t t ai 2013:

- i m b Khoản 3 i u 58 Lu t t ai 2013 v “ i u ki n giao t, cho thuê t, cho phép chuy n m c ích s d ng t” quy nh nhà ut ph i: “b) **Ký qu** theo quy nh c a pháp lu t v ut ”.

- i m b Khoản 1 i u 169 Lu t t ai 2013 quy nh: “b) **T ch c kinh t , h gia ình, cá nhân c nh n chuy n quy n s d ng t thông qua nh n chuy n nh ng quy n s d ng t, tr tr ng h p quy nh t i i u 191 c a Lu t này**”.

- Khoản 2 i u 191 Lu t t ai 2013 quy nh: “2. **T ch c kinh t không c nh n chuy n nh ng quy n s d ng t tr ng lúa, tr ng phòng h , tr ng c d ng c a h gia ình, cá nhân, tr tr ng h p c chuy n m c ích s d ng t theo quy ho ch, k ho ch s d ng t ã c c quan nhà n c có th m quy n phê duy t**”.

- Khoản 1 i u 193 Lu t t ai 2013 quy nh: “1. **Có v n b n ch p thu n c a c quan nhà n c có th m quy n i v i t ch c kinh t nh n chuy n nh ng, nh n góp v n, thuê quy n s d ng t nông nghi p th c hi n d án**”.

3/- Quy nh c a Lu t ut 2020:

- i m a Khoản 4 i u 29 Lu t ut 2020 quy nh vi c c quan có th m quy n ch p thu n ch tr ng ut ng th i ch p thu n nhà ut trong tr ng h p “**Nhà ut có quy n s d ng t, tr tr ng h p Nhà n c thu h i t vì m c ích qu c phòng, an ninh, thu h i t phát tri n kinh t - xã h i vì l ích qu c gia, công c ng theo quy nh c a pháp lu t và t ai**”.

- i u 43 Lu t ut 2020 quy nh “**Nhà ut ph i ký qu ho c ph i có b o lãnh ngân hàng v ngh a v ký qu b o m th c hi n d án ut có ngh Nhà n c giao t, cho thuê t, cho phép chuy n m c ích s d ng t**”.

4/- Quy nh c a Lu t Xây d ng (s a i) 2020:

- Khoản 2 i u 7 Lu t Xây d ng (s a i) 2020 quy nh “**ch ut là nhà ut c c quan nhà n c có th m quy n ch p thu n**”.