

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 167/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2023

“V/v **Tin mừng Quốc hội vừa thông qua Luật Nhà ở**”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) trân trọng thông báo đến Quý vị Lãnh đạo các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản và người tiêu dùng, nhà đầu tư bất động sản về **TIN MỪNG Quốc hội vừa thông qua Luật Nhà ở 2023** vào sáng ngày 27/11/2023, về tổng thể là **rất tốt, rất tích cực, phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật và có thể nhận xét là **Luật Nhà ở 2023 có chất lượng tốt nhất** trong hơn 30 năm qua, kể từ Pháp lệnh Nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2014, điển hình là một số quy định sau đây:

1/- Điều Khoản 2 Điều 32 và khoản 3 Điều 36 **Luật Nhà ở 2023** quy định trường hợp “**chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**” và “**được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai**” đã dẫn chiếu về Luật Đất đai là **rất chính xác, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật và **đã khắc phục** được “**bất cập**” của điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định “**chỉ định chủ đầu tư**” và “**hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” đã “**vênh**” với các quy định của Luật Đất đai 2013.

2/- Về “**phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê**” (còn gọi là “**nhà chung cư mini**”), Điều 57 **Luật Nhà ở 2023** đã quy định **rất chặt chẽ để đảm bảo năng lực của nhà đầu tư là cá nhân “phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở”**; **phải chấp hành** quy định của pháp luật về **phòng cháy chữa cháy**; việc bán, cho thuê, cho thuê mua phải thực hiện theo quy định của pháp luật về **kinh doanh bất động sản**; người mua nhà tại các “**nhà chung cư mini**” được cấp Giấy chứng nhận; việc quản lý vận hành phải thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và đã quy định rõ **trách nhiệm kiểm tra, thanh tra của Ủy ban nhân dân các cấp để vừa bảo đảm an toàn, vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cư dân sinh sống tại các “nhà chung cư mini”, vừa tăng cường trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với các trường hợp “Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê; Căn hộ quy**

định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản; Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô **dưới 20 căn hộ** mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để **cho thuê** thì phải đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; **Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy** theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; **Đáp ứng điều kiện** theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về **đường giao thông để phương tiện chữa cháy** thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; Việc **quản lý vận hành** nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này được thực hiện theo **Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư** do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành; **Ủy ban nhân dân các cấp**, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có **trách nhiệm kiểm tra, thanh tra** việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này; **Chính phủ quy định chi tiết** Điều này”.

3/- Điều 58 Luật Nhà ở 2023 không quy định “**sở hữu nhà chung cư có thời hạn**” mà chỉ quy định “**thời hạn sử dụng nhà chung cư**” đáp ứng đúng tâm tư nguyện vọng và nhu cầu của các chủ sở hữu nhà chung cư. Đồng thời, với các quy định tại “Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” vẫn có đầy đủ các cơ chế, chính sách, biện pháp để thực hiện việc “**cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” khi nhà chung cư đã hết “**thời hạn sử dụng**” hoặc bị xuống cấp hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng.

4/- Điều 63 Luật Nhà ở 2023 quy định “**cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**”, trong đó có cơ chế ưu đãi “**được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm: diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác, **kể cả diện tích đất có tài sản công** thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” đã “**luật hóa**” quy định cơ chế ưu đãi “**được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” mà trước đây đã được quy định tại các Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và Nghị định 69/2021/NĐ-CP nhưng chưa áp dụng được trên thực tế.

Đặc biệt là cơ chế ưu đãi “**được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, **kể cả diện tích đất có tài sản công** thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” đã **tháo gỡ được vướng mắc** trong việc xử lý các phần diện tích đất **ngoài ranh khối để xây dựng nhà chung cư** như đường nội bộ, đất nhóm cây xanh.

Cơ chế ưu đãi “**được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” này là một chính sách rất **quan trọng** sẽ tạo điều kiện thu hút đầu tư và thúc đẩy thực hiện hiệu quả Chương trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các đô thị, nhất là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

5/- Khoản 3 Điều 64 Luật Nhà ở 2023 về “**yêu cầu về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” quy định “**Căn cứ danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc trường**

hợp phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc **giải pháp quy gom** để thực hiện **xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận** nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị”, trong đó đã **“luật hóa”** quy định của Nghị định 69/2021/NĐ-CP về **“giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận”** là rất cần thiết và phù hợp với nhu cầu và nguyện vọng của người dân muốn được tái định cư tại chỗ trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận để phù hợp với cuộc sống và sinh kế của mình.

6/- Chương VI Luật Nhà ở 2023 về **“chính sách về nhà ở xã hội”** đã quy định đồng bộ các cơ chế chính sách để phát triển nhà ở xã hội, trước hết là nhằm thực hiện **“Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030”** với một số chính sách nổi bật, như sau:

6.1)- Khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở 2023 quy định **“hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định”** để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội **“mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở”** hoặc **“đề mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân”** cho phép các **“tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định”** được thực hiện cho vay ưu đãi đối với các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội **“mua, thuê mua nhà ở xã hội”**, đã khắc phục được **“bất cập”** của khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 trước đây đã không cho phép các tổ chức tín dụng này cho vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

6.2)- Điều 78 Luật Nhà ở 2023 quy định **“điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”** đã bãi bỏ **“điều kiện cư trú”**, hoặc giao cho Chính phủ quy định **“điều kiện về thu nhập”** đối với đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội, hoặc quy định **“đối tượng thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập”** là rất hợp tình hợp lý, để phù hợp với thực tế dịch chuyển lao động và thu hút lao động có trình độ, tay nghề cao giữa các vùng miền, địa phương và để phù hợp với tình hình thực tiễn trong từng thời kỳ.

6.3)- Khoản 2 và khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 quy định **“Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”** và quy định **“Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”** là rất cần thiết, hợp tình hợp lý, sát thực tiễn, nhằm để thực hiện chủ trương **“xã hội hóa đầu tư”**, huy động nguồn lực từ tất cả chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại để tham gia phát triển nhà ở xã hội và đã khắc phục được các quy định **“bất cập”** của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số

100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (Ghi chú: Thực chất là chủ đầu tư chỉ gánh vác “ban đầu”, mà chi phí này sẽ do người mua nhà ở thương mại gánh vác khi mua nhà theo truyền thống “lá lành đùm lá rách” của dân tộc)

6.4)- Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 quy định “**chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**” không phải bằng vốn ngân sách nhà nước **được hưởng các ưu đãi**, như “**Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; **Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp** theo quy định của pháp luật về thuế; **Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng** đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; **Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở** trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được **dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở** của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được **hạch toán riêng**, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được **hưởng toàn bộ lợi nhuận** đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này; **Được vay vốn với lãi suất ưu đãi**; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được **vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn** so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ; **Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật** của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án” là rất cần thiết, hợp tình hợp lý, đáp ứng được một phần nguyện vọng của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, tạo điều kiện để thu hút các doanh nghiệp, nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội nhằm thực hiện Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030.

6.5)- Đặc biệt Mục 3 và Mục 4 Chương VI Luật Nhà ở 2023 quy định “**phát triển nhà lưu trú công nhân**” và “**phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**” đã bổ sung các cơ chế, chính sách rất quan trọng và thiết thực để giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân, lao động, cán bộ, viên chức, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân viên của lực lượng vũ trang.

7/- Điều 152, Điều 153 và Điều 154 Luật Nhà ở 2023 về “**kinh phí bảo trì; quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì; cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**” đã quy định **chủ đầu tư** dự án đầu tư xây dựng nhà ở có **trách nhiệm lập tài khoản “riêng”** để quản lý kinh phí bảo trì và quy định chủ đầu tư **không được sử dụng kinh phí bảo trì “vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư”**, đồng thời quy định trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì; Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư và trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà **chủ đầu tư** dự án đầu tư xây dựng nhà ở **không bàn giao kinh phí bảo trì** thì “**Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư**” **phù hợp với thực tiễn** để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cư dân nhà chung cư và **tăng cường vai trò** của Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với **tất cả**

nhà chung cư trên địa bàn, thay vì giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện “*cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì*” như quy định của Luật Nhà ở 2014.

Nhưng, quy định này cũng làm **tăng áp lực** và **khối lượng công tác** lên Ủy ban nhân dân **cấp huyện** trong lúc **biên chế có hạn**, như tại thành phố Hồ Chí Minh có một số quận, huyện có quy mô dân số tương đương dân số 1 tỉnh và **có nhiều nhà chung cư**.

8/- Điều 154 Luật Nhà ở 2023 quy định “*Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở*” bao gồm “*giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, phân luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Đây là **lần đầu tiên** Luật Nhà ở 2023 quy định về “*các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở*” để “*chuẩn hóa*” quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở, bao gồm dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội và có thể “*áp dụng tương tự*” cho các dự án bất động sản khác để khắc phục tình trạng mỗi địa phương làm mỗi **phách**, còn nhà đầu tư thì **không biết đường nào mà lần** trong “*ma trận*” quy trình, thủ tục hành chính và cũng nhằm để thực hiện mục tiêu cải cách hành chính của Chính phủ.

9/- Tuy nhiên, bên cạnh **mặt tích cực tổng thể là chủ đạo** thì Hiệp hội nhận thấy, cũng còn một số quy định **cần được Ủy ban Thường vụ Quốc hội tiếp tục cân nhắc xem xét**, có thể nên được “*thêm, bớt đôi chút*” hoặc bổ sung **khi có điều kiện**, như sau:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2023 chưa quy định chính sách hỗ trợ cho khoảng trên dưới một trăm ngàn **chủ nhà trọ** với hàng trăm ngàn phòng trọ trong cả nước đã và đang giải quyết chỗ thuê trọ cho hàng triệu công nhân, người lao động, mà **Hiệp hội đã nhiều lần kiến nghị** trước đây.

Nếu có thể được, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho phép **vận dụng** chính sách cho chủ nhà trọ **được vay ưu đãi để xây dựng, cải tạo sửa chữa** nhà ở là **nhà trọ** cũng là “*nhà ở riêng lẻ*” của cá nhân, hộ gia đình theo quy định tại Điều 110, Điều 111 Luật Nhà ở 2023 hoặc đề nghị xem xét **giảm mức thuế khoán 7% doanh thu** hiện nay về mức thuế khoán khoảng 5% doanh thu thì **hợp lý hơn**.

(2) Có **bất cập** về “*phạm vi điều chỉnh*” của Luật Nhà ở 2023 do Điều 58 Luật Nhà ở 2023 không còn quy định “*sở hữu nhà ở có thời hạn*” (không phải là “*sở hữu nhà chung cư có thời hạn*”) theo **thời hạn sử dụng đất** hoặc **theo giao kết, thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà ở có thời hạn** như khoản 2 Điều 9 Luật Nhà ở 2014 đã quy định “*Trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ*” và tại khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở 2014 quy định “*Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ*”.

(3) Điểm c khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở 2023 về “*các hành vi bị nghiêm cấm*” quy định “*sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở*” không phù hợp thực tế và cũng **không cấm được** hoạt động cho thuê nhà, cho thuê căn hộ chung cư dạng “*kinh doanh lưu trú du lịch*” theo ngày, ngắn ngày, theo giờ áp dụng công nghệ theo ứng dụng “*chia sẻ phòng thuê (Airbnb)*” đang được sử dụng **rất phổ biến** trong nước ta và

trên thế giới, nên quy định “**nghiêm cấm**” này **khó thực thi trên thực tế** vì có **cấm** thì người dân cũng vẫn làm vì cuộc sống, mà nên quản lý chặt chẽ thì tốt hơn.

(4) Điều 39 Luật Nhà ở 2023 về “**nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư nhà ở thương mại**” và Điều 145 Luật Nhà ở 2023 về “**hội nghị nhà chung cư**” chưa quy định về “**hội nghị nhà chung cư lần đầu**” và cũng đều chưa quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư phải phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức “**hội nghị nhà chung cư lần đầu**”.

Tuy nhiên, có thể căn cứ khoản 13 Điều 39 Luật Nhà ở 2023 quy định chủ đầu tư phải thực hiện “**nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật**” nên **đề nghị** Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất để Chính phủ quy định tại văn bản dưới luật.

10/- Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho phép áp dụng sớm hơn đối với các quy định về nhà ở xã hội và hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đáp ứng nhu cầu cấp bách và nguyện vọng của người dân có liên quan, đồng thời góp phần thực hiện mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội và công tác chỉnh trang tái phát triển đô thị.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com