

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

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

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 74/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 08 năm 2021

*“V/v Đề xuất sớm sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở 2014 để tháo gỡ khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Xây dựng  
- Bộ Kế hoạch Đầu tư  
- Bộ Tư pháp**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 73/2021/CV-HoREA ngày 19/08/2021 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về các “*bất cập, vướng mắc*” của một số quy định của Luật Nhà ở 2014 đã và đang cản trở hoạt động đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp và hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ kết hợp với chỉnh trang đô thị.

Nay, Hiệp hội xin được đề xuất sớm sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở 2014 như sau:

**1/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

**1.1)- Quy định hiện nay của Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

*“1. Có quyền sử dụng **đất ở hợp pháp** và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở (...) 4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”*

**1.2)- Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

**a. Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

Hiệp hội đề nghị xem xét lựa chọn một trong 02 phương án như sau:

**a1. Phương án 1:**

*“1. Có quyền sử dụng **đất ở hoặc các loại đất khác** phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để xây dựng nhà ở thương mại”.*

**a2. Phương án 2 (Phương án chọn):**

*“1. Có quyền sử dụng **đất** phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để xây dựng nhà ở thương mại”.*

Hiệp hội nhận thấy, cả 02 phương án này đều phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 và Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020. Nhưng **Phương án 2** sử dụng khái niệm pháp luật “*chuẩn hơn*”. Bởi lẽ, Luật Đất đai 2013 sử dụng các khái niệm “đất”, “các loại đất”, “đất nông nghiệp”, “đất phi nông nghiệp”, “đất ở”, “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”, nhưng Luật Đất đai 2013 không sử dụng các

khái niệm “các loại đất khác”, hoặc “đất ở hợp pháp và các loại đất khác” như Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đang sử dụng, nên Hiệp hội đề nghị chọn “Phương án 2”.

**b. Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

“4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để xây dựng nhà ở thương mại”.

**2/- Đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014:**

Hiệp hội đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 theo hướng quy định việc phá dỡ nhà ở theo nhu cầu của các chủ sở hữu nhà chung cư tương tự như Khoản 2 Điều 89 Luật Nhà ở 2005 đã quy định: “2. Việc phá dỡ nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu theo nhu cầu thì phải được hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý và phải tuân thủ các quy định tại Điều 84 và Điều 85 của Luật này”.

Nhưng hiện nay, có thể xem xét nâng tỷ lệ chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý lên mức 80% để đảm bảo tỷ lệ đa số đồng ý ở mức cao, để hoàn chỉnh thể chế pháp luật nhằm đẩy mạnh hơn nữa công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư kể từ ngày 01/09/2021 trở đi theo Nghị định 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ, như sau:

“3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này nhưng được tối thiểu 80% các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư”.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân TP HCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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