

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 136/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 10 năm 2023

“V/v Góp ý một số điều của Dự thảo  
Luật Nhà ở (sửa đổi)”

**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) rất hoan nghênh Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã kết luận **không quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn** và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã tiếp thu nhiều ý kiến đóng góp rất xác đáng của các đối tượng bị tác động. Tuy nhiên, Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hiện nay vẫn còn một số nội dung có ý kiến khác nhau, nên Hiệp hội xin được góp ý một số quy định của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) (bản lấy ý kiến Đoàn Đại biểu Quốc hội ngày 19/09/2023), như sau:

**1/- Đề nghị sửa đổi một số quy định của “Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm”:**

**1.1)-** Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 7 Điều 3** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về các trường hợp “**cấm**” và các quy định pháp luật có liên quan để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, như sau:

**(1)** Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 7 Điều 3** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về trường hợp “**cấm**”, như sau:

“**7. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền** hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn ~~hoặc~~ là tổ chức kinh tế không có tư cách pháp nhân và không có chức năng kinh doanh bất động sản; hoặc cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua khi chưa có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

**(2)** Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 4 Điều 17** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định “**trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản**”, như sau:

“**4. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn, trừ trường hợp bên nhận ủy quyền là tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân và có chức năng kinh doanh bất động sản thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản**”.

**(3)** Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) **cùng thống nhất** quy định nội dung trên đây tại “**điều cấm**” hoặc tại Điều quy định về “**trách nhiệm của chủ đầu tư**” và Hiệp hội đề nghị **lựa chọn** quy định tại “**điều cấm**” của cả 02 Dự thảo Luật là **phù hợp nhất**.

**1.2)-** Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c khoản 9 Điều 3** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về trường hợp “**cấm**”, như sau:

“c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phân sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, **trừ trường hợp chủ sở hữu căn hộ đăng ký kinh doanh doanh nghiệp siêu nhỏ có số lao động dưới 5 người hoặc cho thuê lưu trú du lịch theo ứng dụng đặt và cho thuê phòng (Airbnb hoặc ứng dụng tương tự) và có đăng ký kinh doanh, nộp thuế và phải chịu trách nhiệm quản lý người lao động, khách thuê lưu trú du lịch chấp hành Nội quy nhà chung cư; tự ý thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực hoặc chia tách các căn hộ không đúng quy định, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”.**

2/- Hiệp hội **hoan nghênh khoản 4 Điều 36 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại là nhà đầu tư “4. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án 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 nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai” đã **dẫn chiếu “theo quy định của Luật Đất đai”** bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

Nhưng, để quán triệt và **“luật hoá”** Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã đặt ra các nhiệm vụ, giải pháp, trong đó có giải pháp **“Tiếp tục thực hiện 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 (...) Đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, cần sớm xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư để thực hiện các dự án dưới hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”,** nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định việc “sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất” (tương tự như quy định của Luật Đất đai 2013), đề nghị bao gồm trường hợp nhà đầu tư **“có đất khác không phải là đất ở”** và để bảo đảm không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai thì cần phải xây dựng hoàn thiện Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“các phương pháp định giá đất, áp dụng phương pháp định giá đất”** để xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với nhận thức là **Nhà nước có quyền định giá đất, quyết định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, “không chạy theo đuôi giá thị trường”** để thực hiện chức năng **“Nhà nước điều tiết nền kinh tế”**, trong đó có **“thị trường bất động sản”** vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Bởi lẽ, Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định việc “sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”, tại điểm b khoản 1 và khoản 6 quy định **“b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và phi nông nghiệp không phải đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (...); 6. (...) Trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và phi nông nghiệp không phải đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”.**

(Ghi chú: Trước Luật Đất đai 2013 thì có quy định chủ đầu tư dự án sử dụng đất phi nông nghiệp được nộp tiền sử dụng đất, nhưng đến Luật Đất đai 2013 thì chỉ còn quy định chủ đầu tư dự án sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp tiền thuê đất và được lựa chọn trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm)

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 1 và khoản 6 **Điều 128** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **chưa thật phù hợp** với chủ trương **Nghị quyết 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (nêu trên) và **không “thông thoáng”** như **Luật Đất đai 2013** đã quy định tại **Điều 73** (quy định “Sử dụng đất thông qua hình thức **nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh**”) hoặc tại điểm b khoản 1 **Điều 169** (quy định “b) **Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ**”) hoặc tại khoản 2 **Điều 191** (quy định “2. **Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**”) hoặc tại khoản 2 **Điều 193** (quy định “**Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp** khi có đủ các điều kiện sau đây: (...) 2. **Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**”).

3/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** **bổ sung thêm** quy định “**đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng và được quyền sở hữu, khai thác sử dụng, kinh doanh theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt**” để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** với **khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** về “**nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” quy định chủ đầu tư có nghĩa vụ “**3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án được giao theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...**” và **phù hợp** với **Điều 7 và Điều 9 Luật Doanh nghiệp 2020** quy định về “**quyền của doanh nghiệp**” và “**quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích**”.

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** như sau:

“3. **Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt.**

**Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư có quyền và trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng và được quyền sở hữu, khai thác sử dụng, kinh doanh theo đúng mục đích và công năng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.**

4/- Hiệp hội đề nghị “**luật hoá**” **Nghị quyết số 06-NQ/TW** ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị chủ trương “**thực hiện phân cấp và trao quyền mạnh mẽ cho các địa phương**

trong **quản lý đô thị**” vào khoản 4 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) và đề nghị sửa đổi đồng bộ một số quy định có liên quan của Luật Xây dựng, Nghị định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 06/2021/NĐ-CP và Thông tư 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng để đẩy mạnh phân cấp thẩm quyền, nâng cao trách nhiệm và tính chủ động cho các địa phương trong công tác **quản lý đô thị, nhà ở, xây dựng** trên địa bàn **cấp tỉnh**.

Hiệp hội đề nghị quán triệt, thực hiện **Nghị quyết 06-NQ/TW** ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị “*Về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*” đã định hướng giải pháp “*Thực hiện phân cấp và trao quyền mạnh mẽ cho các địa phương trong quản lý đô thị. Tăng cường hiệu quả và tính chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu của chính quyền đô thị các cấp*”, đề “**luật hoá**” vào **khoản 4 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)**, đi đôi với sửa đổi đồng bộ một số quy định của **Luật Xây dựng, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, Thông tư số 06/2021/TT-BXD** của Bộ Xây dựng để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 4 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** như sau:

“4. (...) Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì ~~tùy vào cấp công trình nhà chung cư~~, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở và công trình nhà chung cư đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật của  ~~cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở xây dựng cấp tỉnh~~ theo quy định của Chính phủ”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của **pháp luật về xây dựng** theo hướng “*Thực hiện phân cấp và trao quyền mạnh mẽ cho các địa phương trong quản lý đô thị*”, nhà ở, trong đó có “*cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh (Sở Xây dựng)*” và có sự **phối hợp** công tác **chặt chẽ** với “*các cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng*”.

#### **5/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định về chính sách nhà ở xã hội:**

**5.1)-** Hiệp hội đề nghị giải thích “**nhà ở xã hội**” bao gồm “*nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân, lao động, sinh viên, học viên, học sinh*” và “*nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp*” (*đề nghị không sử dụng từ “nhà lưu trú công nhân”*) và “*nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang*” và giải thích “*nhà ở thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở là nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, bao gồm người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở, hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn, 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, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị*” **không phải là nhà ở xã hội**, mà là **nhà ở thuộc sở hữu của các đối tượng** này, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 7 Điều 2 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** như sau:

“7. **Nhà ở xã hội** là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này, bao gồm **nhà ở xã hội** cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân, lao động, sinh viên, học viên, học sinh, ~~nhà ở xã hội cho công nhân trong khu công nghiệp và nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang~~”.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 7a Điều 2 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** như sau:

**“7a. Nhà ở thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở là nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, bao gồm người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở, hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn, 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, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị”.**

(3) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung “**tiêu đề**” của **Chương VI** và **Điều 74** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**“Chương VI Chính sách về nhà ở xã hội và chính sách về hỗ trợ cải thiện nhà ở**

**Điều 74. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội hoặc được hỗ trợ cải thiện nhà ở”**

**5.2)- Hiệp hội rất hoan nghênh** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã bỏ tiêu chí “**điều kiện về cư trú**” để bảo đảm thực hiện “**quyền tự do cư trú**” của công dân và chỉ còn quy định “**điều kiện về nhà ở**” và “**điều kiện về thu nhập**”, trong đó Bộ Xây dựng đã đề xuất quy định “**điều kiện về nhà ở**” nâng từ 8-10m<sup>2</sup>/người lên **15m<sup>2</sup>/người**.

Về “**điều kiện về thu nhập**”, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định “**các đối tượng để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập hoặc chịu thuế thu nhập bậc 1 theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương**” và đề nghị sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân theo hướng **tăng tối thiểu 25%** đối với mức “**giảm trừ gia cảnh**” và “**thu nhập chịu thuế thu nhập bậc 1**” để **phù hợp** với tình hình **thực tiễn** hiện nay, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 1 Điều 76** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**“b) Điều kiện về thu nhập: Các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập hoặc chịu thuế thu nhập bậc 1 theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương trong thời hạn theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 74 của Luật này thì phải thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ”.**

(2) Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét, đề xuất Ủy ban Thường vụ Quốc hội **sửa đổi, bổ sung Điều 1 Nghị quyết số 954/2020/UBTVQH14** ngày 02/06/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo hướng **tăng thêm “mức giảm trừ gia cảnh”, tăng thêm khoảng 25%**, như sau:

**“Điều 1. Mức giảm trừ gia cảnh Điều chỉnh mức giảm trừ gia cảnh quy định tại khoản 1 Điều 19 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 như sau: 1. Mức giảm trừ đối với đối tượng nộp thuế là ~~13-14~~ triệu đồng/tháng (Ghi chú: 156-168 triệu đồng/năm); 2. Mức giảm trừ đối với mỗi người phụ thuộc là 4,8 5,5 triệu đồng/tháng”.**

(3) Hiệp hội đề nghị bậc chịu thuế thu nhập cá nhân “**bậc 1: 60 triệu đồng/năm**” hiện nay sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **tăng khoảng 25%**, lên mức **75 triệu đồng/năm để phù hợp** với **thực tiễn** hiện nay.

(4) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 7 và khoản 8 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân** theo hướng **giao thẩm quyền** cho **Chính phủ** quy định các trường hợp **miễn thuế thu nhập cá nhân** đối với một số khoản “**thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng**” hoặc “**thu nhập từ kiều hối**”, như sau:

*“Điều 4. Miễn thuế thu nhập cá nhân (...)*

*7. Thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Chính phủ;*

*8. Thu nhập từ kiều hối theo quy định của Chính phủ”.*

**5.3)-** Hiệp hội đề nghị quy định **ơ chế hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là chủ nhà trọ** để cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê phòng trọ, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 9a** (tiếp sau khoản 9) Điều 3 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) **giải thích** khái niệm **“nhà trọ”**, như sau:

*“9a. Nhà trọ là nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh theo quy định pháp luật, gồm một số phòng trọ để cho thuê phục vụ đối tượng công nhân, người lao động, người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu thuê phòng trọ để ở, trừ nhà trọ kinh doanh cho thuê với mục đích du lịch, khách sạn”.*

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 5 (mới) Điều 108** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về **“chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở”**, như sau:

*“5. Các cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên, học viên, học sinh thuê ở theo quy định của Chính phủ”.*

(3) Hiệp hội đề nghị **ơ quan nhà nước có thẩm quyền** quy định mức thuế khoán **5%/doanh thu cho thuê** nhà trọ đối với các hộ gia đình, cá nhân chủ nhà trọ và có chính sách khuyến khích các **“hộ kinh doanh”** chuyển đổi thành doanh nghiệp.

**5.4)-** Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định **“khuyến khích nhà đầu tư thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc sử dụng quyền sử dụng đất đang có theo quy định của pháp luật về đất đai phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, xây dựng để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội”**, đồng thời Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 1”** quy định **“khoản 2 và khoản 3” Điều 81 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 81** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

*“1. 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.*

*Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.*

**Khuyến khích nhà đầu tư thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc sử dụng quyền sử dụng đất đang có theo quy định của pháp luật về đất đai phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, xây dựng để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội”.**

(2) Đồng thời, để thực hiện chủ trương xã hội hóa, huy động nhiều nguồn lực của các thành phần kinh tế, trong đó có **tất cả chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** đóng góp để **phát triển nhà ở xã hội** (thực chất là người mua nhà mới là người đóng góp nguồn lực tài chính này để phát triển nhà ở xã hội) và **kế thừa** quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014, Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 1”** quy định **“khoản 2 và khoản 3”** và bổ sung quy định **“chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được quyền lựa chọn 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 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 đề nghị trao quyền cho “**chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được quyền lựa chọn 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 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**” vào khoản 3 Điều 81 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)”, mà nếu quy định như khoản 3 Điều 81 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)” thì sẽ gặp “**viướng mắc**” trong “**thực thi pháp luật**”, bởi lẽ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh “**khó**” giải thích vì sao dự án này thì **phải xây dựng nhà ở xã hội** trong dự án, hoặc **dự án kia** thì được **hoán đổi quỹ đất** làm nhà ở xã hội có giá trị “**tương đương**”, hoặc **dự án nọ** thì được **thanh toán bằng tiền** có giá trị “**tương đương**” quỹ đất làm nhà ở xã hội, có tiêu cực hay không v.v... như sau:

**“Phương án 1: Bổ sung khoản 2 và khoản 3 như sau:**

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án 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 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.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư 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 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.

**Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được quyền lựa chọn 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 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”.**

5.5)- Hiệp hội đề nghị chọn “**Phương án 1**” và sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 78 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “**Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam thực hiện** đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê theo quy định của Chính phủ”, tương tự như “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **xác định chủ đầu tư** theo đề nghị của **cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh**” được quy định tại **khoản 1 Điều 82** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

Hiệp hội đề nghị chọn “**Phương án 1**” và sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 78** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“3. **Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê thì Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam xác định**

**chủ đầu tư theo đề nghị của Ban Quản lý Dự án thiết chế công đoàn theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng. Chính phủ quy định chi tiết khoản này”.**

6/- Hiệp hội đã có Văn bản số 133/2023/CV-HoREA ngày 25/09/2023 “V/v Kiến nghị một số giải pháp để bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho **“nhà chung cư mini”** và đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và một số quy định pháp luật liên quan để **quản lý chặt chẽ “nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành **nhà chung cư mini**”, nay Hiệp hội tiếp tục góp ý sửa đổi, bổ sung **Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở** và một số **quy định pháp luật liên quan để quản lý chặt chẽ “nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành **“nhà chung cư có quy mô nhỏ”** còn gọi là **“nhà chung cư mini”**”.

Hiệp hội đề nghị **“nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini”** là **nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân** được xây dựng thành nhà ở có từ 02 tầng trở lên, mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên để **bán, cho thuê** phải được quản lý chặt chẽ từ khâu đầu tư, xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng, kinh doanh, phải đáp ứng đúng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà chung cư, được quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bởi lẽ, **“nhà chung cư mini”** là sản phẩm nhà ở **rất cần thiết cho xã hội** hiện nay và trong nhiều thập niên sau này, do có giá cho thuê, giá bán vừa túi tiền, phù hợp với nhiều đối tượng trong xã hội là người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động, sinh viên, học sinh, người độc thân, người mới kết hôn, người nhập cư:

Hiện nay trong cả nước có thể đang có hàng ngàn **“nhà chung cư mini”**, mà theo VTV.VN 15/09/2023 08:53 thì **“Cả nước có hơn 10 nghìn chung cư mini: Làm sao để đảm bảo an ninh, an toàn? Chung cư mini đang được xây dựng nhiều, khá phổ biến tại các thành phố lớn để phục vụ nhu cầu nhà ở của một bộ phận dân cư, đặc biệt là những người có thu nhập thấp”**. Chỉ riêng thành phố Hà Nội đã có đến **2.000 “nhà chung cư mini”** theo báo cáo của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, theo Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH (PC07) ngày 19/09/2023 cho biết, thống kê sơ bộ hiện nay trên địa bàn thành phố có **42.256 cơ sở là nhà trọ, nhà ngăn phòng cho thuê** thuộc diện **quản lý nhà nước về PCCC**. Trong số này, có **4.490 cơ sở do Công an quản lý** trong đó có **103 cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ** và **37.766 cơ sở do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý**.

Hiệp hội được biết vào năm 2018, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đã thống kê toàn Thành phố có khoảng **60.470 khu nhà trọ hoặc nhà ngăn phòng cho thuê** với tổng số khoảng **560.219 phòng trọ**, bao gồm **38.800 khu nhà trọ (tập trung)** với **357.246 phòng trọ** và **25.670 nhà (căn hộ) ngăn phòng cho thuê** với **202.973 phòng trọ**.

Các khu **“nhà trọ tập trung, nhà chung cư mini”** đều là những **“cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ”** được **quản lý chặt chẽ về PCCC** theo quy định của pháp luật về PCCC.

Từ thực tế cả nước có hàng ngàn **“nhà chung cư mini”** với hàng chục ngàn người đang sinh sống và nhu cầu thuê, mua căn hộ **“nhà chung cư mini”** trong xã hội rất lớn **“buộc”** chúng ta phải rất tinh táo, sáng suốt lựa chọn giải pháp **“nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini”**, tương tự như các nước trên thế giới đều cho phép, nhưng phải quản lý thật chặt chẽ loại **“nhà chung cư mini”** này để bảo đảm an toàn PCCC và phát triển lành mạnh.

Hiện nay là thời điểm rất thuận lợi để xây dựng các quy định pháp luật đầy đủ, đồng bộ, thống nhất để quản lý loại **“nhà chung cư mini”**, bởi lẽ Quốc hội Khóa 15 tại kỳ họp thứ 6 vào tháng 10-11/2023 dự kiến xem xét, thông qua nhiều luật, trong đó có Dự thảo



**Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản** và một số luật liên quan để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định thật **“chặt chẽ”** đối với loại **“nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành **“nhà chung cư mini”**, đồng thời với sửa đổi một số quy định của **Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật PCCC** với nhận thức là **rất cần thiết phải “luật hóa”** loại **“nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành **“nhà chung cư mini”** để **tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước**, để **“nhà chung cư mini”** phát triển **an toàn, lành mạnh**.

Trong đó, cần bổ sung quy định về **đầu tư xây dựng “nhà chung cư mini” phải lập dự án; phải chấp hành và tuân thủ** các quy định pháp luật về **thẩm duyệt, nghiệm thu** công trình **“nhà chung cư mini”**, bao gồm công trình **PCCC**; bổ sung quy định về kinh doanh **cho thuê hoặc bán căn hộ “nhà chung cư mini”** thì **phải đăng ký kinh doanh bất động sản** theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định về quản lý vận hành **“nhà chung cư mini”** tương tự như quản lý vận hành **“nhà chung cư”** và Bộ Xây dựng **bổ sung “quy chuẩn kỹ thuật về nhà chung cư mini”** vào **“Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”** thì sẽ **quản lý chặt chẽ** và phát triển loại **“nhà chung cư mini”** **an toàn, lành mạnh**.

Bởi lẽ, tình trạng **“nở rộ”** loại **“nhà chung cư mini”** đi liền với các **bất cập, hạn chế** trong công tác quản lý nhà nước đối với loại **“nhà chung cư mini”** trong nhiều năm qua đã dẫn đến tình trạng **phát triển “vượt ngoài tầm kiểm soát”** và có **“lỗ hổng, sơ hở”** cho giới **“đầu nậu”** kinh doanh **trục lợi**, mà một nguyên nhân **chủ quan** là do các quy định pháp luật **hiện hành chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, thống nhất**.

Hiệp hội nhận thấy, **“nhà chung cư mini”** không phải là **“sản phẩm lỗi”** của giai đoạn **thị trường bất động sản phát triển “nóng”** trước đây như ý kiến của một số chuyên gia, mà **“nhà chung cư mini”** có căn hộ để **cho thuê hoặc để bán** là **sản phẩm nhà ở rất cần thiết** cho xã hội trong **13 năm qua, hiện nay** và có thể trong **nhiều thập niên sắp tới**, bởi lẽ đây là loại căn hộ nhà ở có **giá cho thuê, có giá bán vừa túi tiền, phù hợp** với nhiều thành phần trong xã hội, đó là **người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, sinh viên, học sinh, người độc thân, người mới kết hôn, người nhập cư**.

Hiệp hội nhận thấy, cho đến khi thực hiện được **mục tiêu của Đảng** đặt ra là **đến năm 2045, nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao** thì lúc đó **nhu cầu “nhà chung cư mini” vẫn tồn tại**, do trong xã hội lúc nào cũng còn tầng lớp người có thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động, người nhập cư, có nhu cầu mua, thuê loại nhà này, nhưng yêu cầu về chất lượng và tiện ích, dịch vụ sẽ ngày càng cao hơn. Ngay tại **các nước công nghiệp phát triển** hiện nay thì cũng **vẫn có loại “nhà chung cư mini”**.

Do vậy Hiệp hội đề nghị Nhà nước **“nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini”**, không nên vì **“không quản được thì cấm”**, mà nhiệm vụ **cấp bách là cần phải xây dựng khuôn khổ pháp luật đồng bộ, thống nhất để tăng cường hiệu lực, hiệu quả** công tác quản lý nhà nước đối với loại **“nhà chung cư mini”** để phát triển **an toàn, lành mạnh**.

Nhưng, **“bất cập”** lớn nhất là hiện nay **chưa có đầy đủ** các quy định pháp luật về **“nhà chung cư mini”** nên **rất cần thiết** quy định **“nhà chung cư mini”** trong **Luật Nhà ở** và **quy chuẩn xây dựng Việt Nam** quy định **“nhà chung cư mini”** là **“nhà chung cư có quy mô nhỏ”** 1 trong các loại nhà chung cư và bổ sung đầy đủ, đồng bộ, thống nhất các quy định pháp luật để quản lý chặt chẽ và phát triển **“nhà chung cư mini”** **an toàn, lành mạnh**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** và một số quy định pháp luật có liên quan, như sau:

**(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:**

**“Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân**

1. ~~Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, h~~Hộ gia đình, 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 mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên **là nhà chung cư có quy mô nhỏ (còn gọi là nhà chung cư mini)** để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 54 của Luật này và các điều kiện sau đây:

a) Nhà ở phải có phân diện tích sử dụng riêng của căn hộ, phân diện tích sử dụng chung của nhà ở và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;

b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn sử dụng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;

c) Nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Phải đáp ứng yêu cầu về thiết kế và ~~thẩm định~~ **duyệt** phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy đối với nhà chung cư.

2. Nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không được bán, cho thuê mua căn hộ, ~~trừ trường hợp được Chính phủ cho phép thí điểm cho hộ gia đình, cá nhân chủ sở hữu nhà ở này được bán, cho thuê mua căn hộ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng.~~

3. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này ~~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 35 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật.~~

4. Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

5. Ủy ban nhân dân ~~áp dụng quy định cụ thể các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn, hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ~~ điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi có nhà ở **theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.**

Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ.

**6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.**

**(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 2 Dự thảo Luật Nhà ở như sau:**

**“3. Nhà chung cư là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên là nhà chung cư có quy mô nhỏ (còn gọi là nhà chung cư mini)”.**

(3) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 3 Luật Phòng cháy và chữa cháy 2001 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy 2013) thay thế từ “khu chung cư” thành “nhà chung cư”,** bởi lẽ Luật PCCC đã quy định đối tượng PCCC là “*khu dân cư*”, mà “*khu chung cư*” cũng là “*khu dân cư*” có đặc điểm là “*khu dân cư cao tầng*”, trong lúc rất cần thiết quy định “*nhà chung cư*” là “*cơ sở thuộc diện quản lý PCCC*” theo Luật PCCC cần được đặc biệt quan tâm quản lý, như sau:

*“3. Cơ sở là nơi sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng, trụ sở làm việc, ~~kh~~ nhà chung cư và công trình độc lập khác theo danh mục do Chính phủ quy định”.*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;  
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Công an;
- 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