

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 40/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2023

*“V/v Góp ý Điều 25, Điều 26 và Điều 40 của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài nguyên Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Xây dựng đã tiếp thu nhiều góp ý của Hiệp hội và đã bổ sung vào Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) (*Dự thảo lần thứ 5*), nhưng Hiệp hội nhận thấy vẫn còn một số quy định bất cập, chưa thật phù hợp nên xin được góp ý Điều 25, Điều 26 và Điều 40 của Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*), như sau:

1/- Góp ý Điều 40, đề nghị quy định **“Quyền sở hữu nhà chung cư được xác lập theo quy định Điều 14 của Luật Nhà ở và chấm dứt theo quy định của pháp luật về dân sự. Chủ sở hữu nhà chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà nhà chung cư bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhà chung cư không còn hiệu lực pháp lý”** và quy định **“thời hạn sử dụng và các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư”** tại Điều 25 và Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với các quy định của Hiến pháp 2013, Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013 và phù hợp với tâm tư nguyện vọng của các chủ sở hữu nhà chung cư được yên tâm, không làm phát sinh **“tâm lý bất an”** trong xã hội:

Hiệp hội nhận thấy, cả Phương án 1 và Phương án 2 của Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) đều có mặt **hạn chế, khiêm khuyết, chưa hoàn hảo** nên không thể lựa chọn **“Phương án 1”** hoặc theo **“Phương án 2. Bỏ mục 4 quy định về sở hữu nhà chung cư, giữ nguyên như quy định hiện hành”**, mà nên tích hợp cả 02 Phương án này trên nền của Phương án 1, để xây dựng **Phương án (mới) phù hợp nhất, khả thi nhất** theo hướng kế thừa những quy định vẫn còn phù hợp của Luật Nhà ở 2014 và **bổ sung** thêm các nội dung **phù hợp** của Phương án 1 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*).

1.1)- **Hạn chế, bất cập của “Phương án 1: Bổ sung quy định về sở hữu nhà chung cư”** gồm Điều 25 và Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*):

a. Quy định **“chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư khi nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ” không phù hợp** với quy định của Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013 và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*):

Hiệp hội có nhận xét như sau:

(1) Theo Bộ Luật Dân sự 2015, tại khoản 3 và khoản 8 Điều 237 có quy định **“quyền sở hữu chấm dứt trong các trường hợp sau đây: (...) 3. Tài sản đã được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy (...); 8. Trường hợp khác do luật quy định”** và Điều 242 quy định **“khi tài sản được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt”** nhưng tại khoản 3 Điều 214 Bộ Luật Dân sự 2015 còn quy định cụ thể đối với **“3. Trường hợp nhà chung cư bị tiêu hủy thì quyền của chủ sở hữu căn hộ chung cư thực**

**hiện theo quy định của luật”, có nghĩa là “quyền” của chủ sở hữu nhà chung cư vẫn còn tồn tại và được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, chứ không phải là “quyền sở hữu nhà chung cư chấm dứt khi nhà chung cư phải phá dỡ” như quy định tại khoản 1 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).**

Trên thực tế, chỉ có một số trường hợp nhà chung cư bị tiêu hủy do thiên tai như động đất, núi lửa hoặc khu đất có nhà chung cư bị đổ sụp xuống sông, xuống biển..., còn lại các trường hợp nhà chung cư bị phá dỡ, cháy nổ thì tài sản nhà chung cư vẫn không hoàn toàn bị tiêu hủy.

(2) Điều 145 Luật Đất đai 2013 và Điều 190 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đều quy định “**đất xây dựng khu chung cư**” bao gồm đất xây dựng tòa nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ cư dân nhà chung cư và cả công trình tòa nhà chung cư và tất cả khối tài sản nhà chung cư đều thuộc quyền sở hữu riêng, quyền sở hữu chung, quyền sử dụng đất chung của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư, nên ngay cả trường hợp “**tòa nhà chung cư dù đã bị phá dỡ**” thì cũng không thể đồng nhất với “**nhà chung cư đã bị tiêu hủy**”, bởi lẽ “**tài sản là nhà chung cư**” là “**tài sản của các chủ sở hữu nhà chung cư**” vẫn còn tồn tại một phần, chưa hoàn toàn “**bị tiêu hủy**” nên không thể quy định “**quyền sở hữu nhà chung cư chấm dứt khi nhà chung cư phải phá dỡ**” như quy định tại khoản 1 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

(3) Bên cạnh đó, Điều 145 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất**” như sau: “(…) Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì **việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý**” bao gồm trường hợp “**tòa nhà chung cư đã bị phá dỡ**” chứ không quy định “**quyền sở hữu tài sản chấm dứt**”, có nghĩa là chỉ có “**việc chứng nhận**” quyền sở hữu tài sản đối với tòa nhà chung cư đã bị phá dỡ là “**không còn hiệu lực pháp lý**”, bởi lẽ trong trường hợp nhà chung cư này được xây dựng lại mà các chủ sở hữu nhà chung cư được tái định cư tại chỗ thì sẽ được “**cấp đổi, cấp mới**” Giấy chứng nhận.

**b. Quy định “chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng” không phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2013 vì không thể đồng nhất “**thời hạn sử dụng nhà chung cư (tuổi thọ nhà chung cư)**” với “**quyền sở hữu nhà chung cư**” bởi lẽ đây là 02 phạm trù hoàn toàn khác nhau:**

Nghiên cứu nội dung khoản 1 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “**quyền sở hữu nhà chung cư chấm dứt khi mà chung cư hết thời hạn sử dụng**” và đối chiếu với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013 và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Hiệp hội có nhận xét như sau:

(1) Điều 158 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định “**quyền sở hữu tài sản bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt theo quy định của luật**” và khoản 2 Điều 32 Hiến pháp 2013 quy định “**quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ**”. Đây là “**quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân**”, trong đó có “**quyền sở hữu nhà chung cư**”.

Khoản 2 Điều 160 Bộ Luật Dân sự 2015 cũng quy định “**2. Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được trái với quy định của luật, gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác...**”.

(2) Về **“thời hạn sử dụng (tuổi thọ công trình) nhà chung cư”** và **“phá dỡ nhà chung cư”** đã được quy định trong Luật Xây dựng 2014 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2020), như sau: (i) Khoản 3 Điều 5 quy định **“cấp công trình được xác định theo thời hạn sử dụng (...) quy định “cấp công trình được xác định theo thời hạn sử dụng (...) Cấp công trình gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp IV và các cấp khác theo quy định của Chính phủ”;** (ii) Điểm b khoản 1 Điều 118 quy định **“phá dỡ công trình xây dựng”** trong trường hợp **“công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp (...) theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”;** (iii) Khoản 5 Điều 126 quy định **“Chính phủ quy định chi tiết về đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình sử dụng và trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng”.**

Nghị định số 06/2021/NĐ-CP đã quy định: **“Thời hạn sử dụng công trình xây dựng”, (i) “Thời hạn sử dụng công trình xây dựng”,** trong đó có **“công trình nhà chung cư”** tại khoản 15, khoản 16 Điều 2 như sau: **“thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình (tuổi thọ thiết kế); thời hạn sử dụng thực tế của công trình (tuổi thọ thực tế)”;** (ii) Điều 40 quy định **“xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác để sử dụng”;** (iii) Điều 41 quy định **“xử lý đối với công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế”.**

Thông tư số 12/2012/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định **“tuổi thọ nhà chung cư”** là công trình cấp đặc biệt, cấp I có niên hạn sử dụng **trên 100 năm**; trình cấp II có niên hạn sử dụng **từ 50-100 năm**; công trình cấp III có niên hạn sử dụng **từ 20 năm** đến dưới **50 năm**; công trình cấp IV có niên hạn sử dụng **dưới 20 năm** và theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định **“nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán đảm bảo tuổi thọ thiết kế tối thiểu 50 năm”** và trên thực tế thì đa số nhà chung cư được dựng mới trong hơn 15 năm qua chủ yếu là công trình cấp I có niên hạn sử dụng **trên 100 năm**.

Các quy định về **“thời hạn sử dụng (tuổi thọ công trình) nhà chung cư”** thuộc phạm trù **“kỹ thuật xây dựng”** hoàn toàn khác biệt với phạm trù **“quyền sở hữu tài sản”**.

Do vậy, khoản 1 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không phù hợp với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên đây.

**c. Nội dung khoản 2, khoản 3 Điều 25 và Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về cơ bản là đúng và cần thiết được giữ lại:**

(1) Khoản 2 và khoản 3 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về **“thời hạn sử dụng nhà chung cư”** và **“các trường hợp phá dỡ nhà chung cư”** là đúng và cần thiết được giữ lại trong Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

(2) Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về **“xử lý nhà chung cư khi nhà chung cư bị phá dỡ”** cũng là đúng và cần thiết được giữ lại, nhưng nên chuyển vào **“Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì phù hợp hơn.

(3) Điểm c khoản 1 Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định trường hợp **“nhà chung cư bị hư hỏng do cháy nổ”** thì chủ sở hữu nhà chung cư **“được bồi thường theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về bảo hiểm”** là không phù hợp với quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về bảo hiểm vì chỉ được bồi thường theo hợp đồng hoặc do **“bên có lỗi”** theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

**1.2)- Hạn chế, bất cập của “Phương án 2: Bỏ mục 4 quy định về sở hữu nhà chung cư, giữ nguyên như quy định hiện hành” tại Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):**

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2014 đã quy định 02 chế độ sở hữu nhà ở, một là “sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”, hai là “sở hữu nhà ở có thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở có thời hạn hoặc theo hợp đồng”. Nhưng Luật Nhà ở 2014 có một số hạn chế, bất cập như chưa quy định thành Chương riêng về “cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” (nay, mới được bổ sung thành “Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” Dự thảo Luật Nhà ở) hoặc chưa quy định về “thời hạn sử dụng nhà chung cư” hoặc “các trường hợp phá dỡ nhà chung cư” (nay, mới được bổ sung tại các khoản 2, 3 Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở).

### **1.3)- Kiến nghị:**

(1) Hiệp hội đề nghị **chọn Phương án 1** nhưng phải sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 25 hiện tại trở thành Điều 25 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

#### **“Điều 25. Xác lập và chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư**

~~±~~ Quyền sở hữu nhà chung cư quy định tại Điều này, bao gồm nhà chung cư chỉ sử dụng vào mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác không phải để ở được xác lập theo quy định Điều 14 của Luật này và chấm dứt ~~khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng thuộc các trường hợp phải phá dỡ theo quy định của khoản 3 Điều này~~ theo quy định của pháp luật về dân sự. Chủ sở hữu nhà chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà nhà chung cư bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhà chung cư không còn hiệu lực pháp lý”.

(2) Hiệp hội đề nghị cũng không nên chọn “**Phương án 2: Bỏ mục 4 quy định về sở hữu nhà chung cư, giữ nguyên như quy định hiện hành**”, mà nên sửa đổi, bổ sung và chuyển khoản 2 và khoản 3 Điều 25 thành khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) với tiêu đề Điều 26 (mới) là “**Điều 26. Thời hạn sử dụng và các trường hợp phá dỡ nhà chung cư**” trên cơ sở tích hợp nội dung của cả 02 Phương án theo hướng kế thừa những quy định vẫn còn phù hợp của Luật Nhà ở 2014 và tích hợp thêm các nội dung phù hợp của Phương án 1, như sau:

#### **“Điều 26. Thời hạn sử dụng và các trường hợp phá dỡ nhà chung cư**

~~→~~ 1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền (gọi chung là tuổi thọ công trình). Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

~~→~~ 2. Việc phá dỡ nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng nằm trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản này.

4. Các nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản 3 Điều này phải được đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 67 của Luật này. Căn cứ vào tiến độ xây dựng lại nhà chung cư nêu trong kế hoạch đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định phá dỡ để thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này.

5. Khi nhà chung cư bị phá dỡ theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì ~~chấm dứt quyền sở hữu của chủ sở hữu~~ **việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhà chung cư không còn hiệu lực pháp lý** đối với nhà chung cư đó.

Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được thực hiện theo quy định tại **Điều 66 bis** của Luật này và **pháp luật về dân sự**”.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung và chuyển Điều 26 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thành **Điều 66 bis** (ngay sau Điều 66) của “Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, như sau:

#### **“Điều 66 bis. Xử lý nhà chung cư khi nhà chung cư bị phá dỡ**

1. Chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Luật này có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất có nhà chung cư để đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư mới. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo tỷ lệ diện tích sử dụng căn hộ sở hữu nhân với suất đầu tư tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu đóng góp kinh phí để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường và phải bàn giao lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng cho chủ đầu tư dự án;

b) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường và được bố trí tái định cư tại địa điểm khác theo quy định của dự án nếu có nhu cầu;

c) Đối với nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 26 của Luật này thì được bồi thường theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về bảo hiểm;

d) Đối với nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 26 của Luật này thì được Nhà nước hỗ trợ kinh phí xây dựng lại nhà chung cư mới. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật đầu tư công để thực hiện dự án phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm này.

đ) Các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ phải chấp hành việc di dời, phá dỡ, bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng lại nhà chung cư, bố trí tái định cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này”.

**2/- Đề nghị công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đối với nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” đối với trường hợp nhà đầu tư có “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” để đảm bảo sự phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và Tờ trình Quốc hội số 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 của Chính phủ:**

Hiệp hội hoan nghênh điểm c khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã tiếp thu ý kiến đề xuất của Hiệp hội và đã bãi bỏ việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư có “đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền hàng năm và được chuyển mục đích sang đất ở”, nhưng vẫn còn một số quy định bất cập khác nên Hiệp hội xin được góp ý, như sau

### **2.1)- Nhận xét:**

**a. Khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa thể hiện đầy đủ chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, mục 2.3 Phần IV Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo “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”.

Do vậy, khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tuy đã bổ sung quy định công nhận “chủ đầu tư” dự án xây dựng nhà ở thương mại đối với một số trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác”, nhưng chưa bao gồm trường hợp “đất khác” là “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”, gồm trường hợp nhà đầu tư có “100% đất nông nghiệp” hoặc nhà đầu tư có “100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”, mặc dù việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Luật Đất đai 2013 cho phép và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, xây dựng như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: Nhà đầu tư A nhận chuyển nhượng 10 héc-ta đất nông nghiệp trồng cây cao su và trong khu đất có một căn nhà (“dính” đất ở) thuộc khu vực quy hoạch đô thị sân bay Long Thành thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Cạnh đó, nhà đầu tư B cũng nhận chuyển nhượng 10 héc-ta đất trồng cây cao su nhưng trong khu đất không có căn nhà nào (không “đính” đất ở) thuộc khu vực quy hoạch đô thị sân bay Long Thành thì lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Ví dụ 2: Nhà đầu tư C nhận chuyển nhượng 1 héc-ta đất nhà xưởng (đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) thuộc diện di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm và trong khuôn viên khu đất có một căn nhà (“đính” đất ở) phù hợp với quy hoạch đô thị thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Cạnh đó, nhà đầu tư D cũng nhận chuyển nhượng 1 héc-ta đất nhà xưởng (đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) thuộc diện di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm và trong khuôn viên khu đất không có một căn nhà nào (không “đính” đất ở), thì mặc dù phù hợp với quy hoạch đô thị cũng không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

(2) Trong 02 ví dụ trên đây, Hiệp hội nhận thấy nếu quy hoạch của 02 dự án nhà ở thương mại này tương tự nhau thì kết quả tính tiền sử dụng đất của 02 khu đất này gần như tương đương nhau, nên không phải do giao đất nông nghiệp dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, mà do “bất cập” của các phương pháp tính tiền sử dụng đất, nên vấn đề mấu chốt là phải xây dựng phương pháp “chuẩn” để định giá đất, tính tiền sử dụng đất.

(3) Hiệp hội nhận thấy, các nhà đầu tư A, B, C, D (trên đây) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013. Do vậy, việc nhà đầu tư B và nhà đầu tư C đã bỏ ra một khoản tiền rất lớn để “mua” lại quyền sử dụng đất, nhưng không được công nhận chủ đầu tư nên bị thiệt hại rất lớn và cũng đã thể hiện sự thiếu đồng bộ, thống nhất của quy định pháp luật cần được bổ sung vào khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

**b. Khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013:**

Khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013, bởi lẽ Điều 73, Điều 169, Điều 191 và Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân trong 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.

**c. Khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa thể hiện đúng nội dung Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 của Chính phủ:**

Khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa thể hiện đầy đủ nội dung Tờ trình 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 của Chính phủ trình Quốc hội tại kỳ họp bất thường lần thứ nhất (tháng 01/2022) đề xuất “Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở) theo hướng:

- Quy định hình thức sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại là nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc

phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật: (i) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (ii) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác không phải là đất ở; (iii) có quyền sử dụng các loại đất khác không phải là đất ở.

- Đồng thời, để bảo đảm tính minh bạch, chặt chẽ, dự thảo Luật bổ sung quy định, sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất khác thuộc dự án đầu tư (nếu có) sang đất ở và nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Đề xuất này của Chính phủ **phù hợp pháp luật** và **thực tiễn** như các ví dụ trên đây, nhưng đến nay **chưa được Quốc hội chấp thuận** nên rất cần thiết **bổ sung** vào khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội tiếp tục xem xét.

(3) Hiệp hội nhận thấy, do **Quốc hội** trong kỳ họp bất thường lần thứ nhất đã thông qua Luật sửa đổi 9 Luật, nhưng đã **không chấp thuận** đề xuất của **Chính phủ** tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 nên hiện nay có **xuất hiện tư tưởng “e ngại”** của cán bộ **“không dám trình”** vì có lẽ **“sợ bị quy chụp là cố tình cho bằng được do có lợi ích gì đây”**, trong lúc bối cảnh tại thời điểm Quốc hội thông qua Luật sửa đổi 9 Luật vào ngày **11/01/2022**, mà mãi sau đó **06 tháng** thì Ban Chấp Hành Trung ương Đảng mới ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày **16/06/2022** nên **bối cảnh hiện nay đã hoàn toàn khác**.

Như vậy, việc **đề xuất lại** nội dung Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 27/12/2021 của **Chính phủ** vào Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chính là **chấp hành** và **thực hiện đúng** Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

Từ các phân tích trên đây, Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm đ** vào khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau: **“đ) Đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà nhà đầu tư nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”**.

**d. Đề nghị bổ sung cho dễ hiểu cụm từ “đất xen kẹt do Nhà nước quản lý hoặc được giao để quản lý”:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) sử dụng khái niệm **“đất xen kẹt”** nhưng chưa xác định rõ là các diện tích **“đất xen kẹt”** là đất **“do Nhà nước quản lý”** hoặc **“được giao để quản lý”**, nên đề nghị sửa đổi cho **dễ hiểu** cụm từ **“đất xen kẹt do Nhà nước quản lý hoặc được giao để quản lý”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chỉ đề cập đến trường hợp **“đất xen kẹt”** trong dự án **“dự án đầu tư xây dựng nhà ở”**, nên **phạm vi điều chỉnh quá hẹp** vì chưa bao gồm các **“dự án bất động sản”** nói chung, trong đó có **“dự án nhà ở”**.

## 2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 40** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), trong đó đề nghị **bổ sung điểm đ**, như sau:

**“2. Quyền sử dụng đất khác quy định tại điểm c khoản 1 Điều này bao gồm:**

a) Đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;



b) Đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nộp tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để thực hiện dự án khác và được chuyển mục đích sang đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang đất ở;

d) Đất xen kẹt do Nhà nước quản lý hoặc được giao để quản lý không đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư xây dựng **bất động sản**, nhà ở độc lập theo quy định của pháp luật đất đai và được Nhà nước giao để thực hiện dự án.

**đ) Đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà nhà đầu tư nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.**

Các quyền sử dụng đất quy định tại khoản này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế - xã hội và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật. **Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất khác thuộc dự án đầu tư (nếu có) sang đất ở và nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai”.**

**Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý một số điều còn lại của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong các văn bản tiếp theo.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;  
Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- 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