

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 86/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2022

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

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được tiếp tục góp ý thêm một số quy định của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

1/- Đề nghị chọn PA2 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), giữ nguyên như quy định hiện hành (không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, người mua nhà chung cư được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài):

1.1)- Nội dung các phương án đề xuất về sở hữu nhà chung cư:

Trong thời gian qua, Hiệp hội đã nhiều lần đề nghị Bộ Xây dựng **không nên quy định “thời hạn sở hữu nhà chung cư”** đối với tất cả 100% dự án nhà chung cư xây dựng mới, mà nên **giữ nguyên như quy định hiện hành** của Luật Nhà ở 2014 công nhận “**quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài**” đối với người mua căn hộ tại các dự án nhà chung cư được sử dụng đất **ổn định lâu dài** để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định: “**Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài**” để cho các chủ sở hữu nhà chung cư **yên tâm, không làm phát sinh “tâm lý bất an”** trong xã hội. Bởi lẽ nhà ở, căn hộ chung cư là tài sản có giá trị rất lớn đối với người dân mà chủ nhà muốn để lại cho con cháu thừa kế và sâu xa hơn là nhằm khuyến khích người dân đô thị lựa chọn sống trong nhà chung cư phù hợp với khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 yêu cầu “**đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư**” để sử dụng đất đô thị tiết kiệm, hiệu quả.

Nhưng, tại Mục 4 Chương II gồm các Điều 27, 28, 29, 30 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng đề xuất 02 phương án về “**thời hạn sở hữu nhà chung cư**” và Bộ Xây dựng “**đề xuất dự thảo quy định theo PA1**”.

- Tóm tắt nội dung Phương án 1 (PA1): Bổ sung quy định mới về **thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình** theo quy định của pháp luật xây dựng. Trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng vẫn còn đủ điều kiện tiếp tục được sử dụng theo kết luận kiểm định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thì chủ sở hữu đề nghị cơ quan cấp Giấy chứng nhận **gia hạn thời hạn sở hữu** trong Giấy chứng nhận theo thời hạn nêu trong kết luận kiểm định. Trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng phải phá dỡ theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền thì **chấm dứt quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư**. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt vẫn tiếp tục xây dựng lại nhà

chung cư thì thực hiện **phá dỡ để xây dựng lại**. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì **chủ sở hữu được bồi thường về đất** và bố trí tái định cư...

- **Phương án 2 (PA2): Giữ nguyên** như quy định hiện hành (*không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, người mua nhà chung cư được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài*).

Ngày 15/10/2022, Báo Xây dựng (online 09:33) đã đăng bài **“Sở hữu nhà chung cư có thời hạn: Góc nhìn tích cực**

Thời gian qua, khi vấn đề sở hữu nhà chung cư có thời hạn (theo thời gian sử dụng nhà chung) được đưa ra, nhiều ý kiến lo ngại về tính hợp hiến, hợp pháp vì liên quan đến quyền sở hữu tài sản của con người.

Về lo ngại này, Bộ Xây dựng cũng đã giải thích và khẳng định đề xuất chính sách không nhằm hạn chế quyền sở hữu của người dân mà để đảm bảo quyền, lợi ích được sống an toàn, có chỗ ở hợp pháp của công dân và đặc biệt bảo đảm trật tự, an toàn xã hội. Ngay trong Hiến pháp năm 2013 (khoản 2 Điều 14) cũng quy định: “Quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng”.

*Theo ông Nguyễn Mạnh Khởi - Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), nhà chung cư là công trình đặc thù sau thời gian dài sử dụng thì sẽ bị xuống cấp, không còn bảo đảm an toàn. Bên cạnh đó, trong pháp luật về dân sự thì quyền sở hữu tài sản chấm dứt khi tài sản (ở đây được hiểu là các căn chung cư cũ, đã xuống cấp nghiêm trọng, không còn đảm bảo an toàn buộc phải dỡ bỏ) bị tiêu hủy, riêng đối với nhà chung cư thì tại **Điều 214 Bộ Luật dân sự quy định “trường hợp nhà chung cư bị tiêu hủy thì quyền của chủ sở hữu căn hộ thực hiện theo quy định của luật”.***

*Chính vì vậy, đại diện Bộ Xây dựng khẳng định việc dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định về quyền của chủ sở hữu căn hộ sau khi hết thời hạn sử dụng nhà ở, không còn đủ an toàn buộc phải phá dỡ là **phù hợp với Hiến pháp và pháp luật về dân sự.***

*Bộ Tư pháp trong quá trình thẩm định dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) cũng đã nhận định đề xuất chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn **cơ bản đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật.** Bộ này cũng đề nghị **cần nhắc, đánh giá kỹ** sao cho **bảo đảm quyền lợi chủ sở hữu, đảm bảo an sinh xã hội và ổn định về mặt chính sách xã hội (...)**”.*

Hiệp hội đã nghiên cứu rất kỹ đề xuất trên đây của Bộ Xây dựng trên cơ sở so sánh, đối chiếu với các quy định của Hiến pháp và pháp luật liên quan, tình hình thực tiễn của nước ta cũng như kinh nghiệm một số nước, trong đó có ý kiến của Bộ Tư pháp nhận định **“đề xuất chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn cơ bản đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật”** và xin có ý kiến như sau:

1.2)- Về ý kiến của Bộ Tư pháp nhận định “đề xuất chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn cơ bản đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật”:

Bộ Tư pháp đã dùng cụm từ **“cơ bản đảm bảo”** khi nhận định **“đề xuất chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn cơ bản đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật”**, chứ không nhận định **“đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp”**, có thể hiểu là có thể chưa thật đảm bảo 100% **“tính hợp hiến, hợp pháp”**, có thể có độ **“vênh”** nên cần phải được xem xét **thật kỹ lưỡng** như các trường hợp sau đây:

a. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thời hạn đối với các khu đất do Nhà nước quản lý (*đất công*) thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư bán cho khách hàng thì khách hàng được công nhận quyền sở hữu nhà chung cư có thời hạn theo thời hạn giao đất, cho thuê đất:

Trường hợp này để dược xã hội đồng tình nên trước hết là Nhà nước cần sớm thực hiện đấu giá, đấu thầu các khu đất do Nhà nước quản lý (đất công), để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà chung cư sở hữu có thời hạn, tương tự như cách làm của Singapore.

b. Trường hợp khu đất do chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thời hạn để xây dựng nhà chung cư để bán thì người mua nhà được công nhận quyền sở hữu có thời hạn:

Trường hợp này là sự thay đổi 180⁰ về chính sách đối với nhà chung cư, theo đó chỉ áp dụng chế độ “sở hữu nhà chung cư có thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất xây dựng khu chung cư có thời hạn”, như PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) đang đề xuất theo hướng này, quy định tất cả 100% nhà chung cư xây dựng mới sau ngày Luật Nhà ở (*mới*) có hiệu lực thì chỉ được sở hữu nhà chung cư có thời hạn (*bất kể nguồn gốc quỹ đất dự án là “đất công” hay là đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng*).

Quy định này giúp làm giảm chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư do tiền sử dụng đất có thời hạn nộp cho Nhà nước thấp hơn tiền sử dụng đất ổn định lâu dài, dẫn đến giá bán căn hộ chung cư sở hữu có thời hạn có thể giảm được khoảng 20% so với căn hộ sở hữu không xác định thời hạn tương tự.

Nhưng về chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư thì Điều 200 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) chưa quy định như nội dung Phương án PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định, nên Phương án PA1 chưa bảo đảm tính đồng bộ và PA1 cũng chưa nhận được sự đồng thuận trong xã hội.

c. Đặc biệt cần xem xét thấu đáo trường hợp chủ đầu tư đã có quyền sử dụng “đất ở” ổn định lâu dài; hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã được Nhà nước cho phép nộp tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà chung cư bán căn hộ cho khách hàng thì không thể quy định “bắt buộc sở hữu nhà chung cư có thời hạn” như PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*), mà chủ đầu tư có quyền lựa chọn, hoặc bán căn hộ cho khách hàng có quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài; hoặc bán căn hộ cho khách hàng có quyền sở hữu nhà ở có thời hạn theo hợp đồng mua bán nhà, để đảm bảo sự phù hợp với Hiến Pháp 2013:

Hiến Pháp 2013 tại khoản 1 Điều 32 quy định mọi người có quyền sở hữu về nhà ở và tại khoản 2 và khoản 3 Điều 32 quy định: “2. Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ; 3. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường” và tại khoản 2 Điều 14 cũng quy định: “2. Quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng”, mà “quyền sở hữu nhà ở” thuộc về “quyền công dân”.

Do vậy, trong trường hợp chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất **ổn định lâu dài** và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng nhà chung cư để **bán đứt** cho khách hàng thì người mua căn hộ **phải được quyền sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài**.

Trường hợp nhà chung cư này **hết thời hạn sử dụng (hết tuổi thọ)** hoặc bị **hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng** thì thực hiện **cải tạo, xây dựng lại** theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (*có tính khả thi cao*) để **đảm bảo và tôn trọng “quyền”** của các chủ sở hữu nhà chung cư.

1.3)- Cần hiểu đúng ý nghĩa của quy định tại khoản 3 Điều 214 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: “3. Trường hợp nhà chung cư bị tiêu hủy thì quyền của chủ sở hữu căn hộ thực hiện theo quy định của luật” và khoản 3 Điều 237 Bộ Luật dân sự 2015 quy định “quyền sở hữu chấm dứt” trong trường hợp “3. Tài sản đã được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy”:

(1) Khoản 4 Điều 27 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định “4. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng đối với công trình nhà chung cư được cấp Giấy phép xây dựng hoặc có văn bản **thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn Giấy phép xây dựng)** **sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành**”, có nghĩa là **bắt buộc áp dụng** cho cả các trường hợp nhà chung cư đã được công nhận “**quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài**” được các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định **phá dỡ, xây dựng lại là không phù hợp** với các quy định của **Hiến pháp 2013 và Bộ Luật Dân sự 2015 (nêu trên)**.

(2) Điều 105 Bộ Luật dân sự 2015 quy định về “**tài sản**”, trong đó có “**bất động sản**” và “**quyền tài sản**”. Đồng thời, tại Điều 107 Bộ Luật dân sự 2015 quy định “**bất động sản**” bao gồm “**đất đai**” hoặc “**nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai...**” và tại Điều 115 Bộ Luật dân sự 2015 quy định “**quyền sử dụng đất**” là “**quyền tài sản**”.

Do vậy, đối với các chủ sở hữu nhà chung cư đã được công nhận “**quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài**” thì trong trường hợp **tài sản** là **nhà chung cư** xuất hiện tình trạng “**bị hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng**”, nhưng cũng **không thể** coi là “**tài sản đã được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy**” và “**quyền sở hữu chấm dứt**” đối với các chủ sở hữu nhà chung cư như đề xuất tại Phương án 1 Mục 4 Chương 2 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*), mà phải **tôn trọng và đảm bảo “quyền của chủ sở hữu căn hộ thực hiện theo quy định của luật”** (quy định tại khoản 3 Điều 214 Bộ Luật dân sự 2015), trong đó có “**quyền**” của các chủ sở hữu nhà chung cư được quyết định **lựa chọn nhà đầu tư để phá dỡ hoặc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để tiếp tục được “quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài”**.

1.4)- Kiến nghị:

a. Hiệp hội đề nghị lựa chọn Phương án 2 PA2 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) “PA2: Giữ nguyên như quy định hiện hành (không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, người mua nhà chung cư được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài)”:

Theo đó, sẽ có 03 trường hợp sở hữu nhà chung cư như sau:

- Một là, **sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài**.

- Hai là, **sở hữu nhà chung cư có thời hạn gắn với quyền sử dụng đất có thời hạn**.

- Ba là, sở hữu nhà chung cư có thời hạn theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư có thời hạn không gắn với quyền sử dụng đất.

Đồng thời, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị giữ nguyên các quy định về “quyền sở hữu nhà ở”, “sở hữu nhà ở có thời hạn” đã được quy định tại Điều 4; Khoản 1 Điều 5; Khoản 2 Điều 9; Điều 99; Khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở 2014.

b. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung trở lại nội dung: “**Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài**” (quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013) vào khoản 3 Điều 176 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua mà chủ đầu tư đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định của Luật này thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài...”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 200 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: “**1. Đất xây dựng khu chung cư gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đất xây dựng khu chung cư là đất ở ổn định lâu dài hoặc đất ở có thời hạn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”.

(Đề nghị xem Phụ lục đính kèm)

2/- Đề nghị **bổ sung** quy định trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị**” được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

2.1)- Nhận xét về Điều 48 (PA1, PA2) và Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

a. Nhận xét về hình thức lựa chọn chủ đầu tư và hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại:

(1) Cả 02 phương án PA1, PA2 khoản 2 Điều 48 và Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều không phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng cho phép “**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**”.

(2) Cả 02 phương án PA1, PA2 khoản 2 Điều 48 và Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cũng không đồng bộ, không thống nhất với Điều 138 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật, như sau:

“Điều 138. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 85, Điều 86 của Luật này và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư là người đang sử dụng đất hoặc là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp đang sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý mà không tách thành dự án độc lập được thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

(3) Cả 02 phương án PA1, PA2 khoản 2 Điều 48 và khoản 1 Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thực chất là đã giữ nguyên các quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật năm 2022) chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với 07 trường hợp sau đây:

1. Nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất ở”, quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 (PA1) Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

2. Nhà đầu tư có “có quyền sử dụng đất ở và đất khác”, quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 (PA1) Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

3. Nhà đầu tư có “đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền”, quy định tại điểm a khoản 3 Điều 48 (PA1) Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

4. Nhà đầu tư trúng “đấu giá quyền sử dụng đất”, quy định tại điểm b khoản 3 Điều 48 (PA1) và khoản 2 Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

5. Nhà đầu tư trúng “đấu thầu dự án có sử dụng đất”, quy định tại điểm b khoản 3 Điều 48 (PA1) và khoản 2 Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

6. Nhà đầu tư “được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê”, quy định tại khoản 3 Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

7. Nhà đầu tư “nhận chuyển quyền sử dụng đất ở”, quy định tại khoản 4 Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

(4) Cả 02 phương án PA1, PA2 khoản 2 Điều 48 và Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều **không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** đối với trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**”. Bởi lẽ, PA1 khoản 2 Điều 48 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã giải thích “**quyền sử dụng đất khác**” gồm 03 loại:

1. Đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất.

2. Đất được Nhà nước giao, 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 sang đầu tư xây dựng nhà ở.

3. Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở.

Do vậy, cả 02 phương án PA1, PA2 khoản 2 Điều 48 và Điều 49 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều chưa công nhận trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**”, bao gồm trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất nông nghiệp (100% đất nông nghiệp)**” hoặc “**có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)**” phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nên không phù hợp với Tờ trình 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ trình Quốc hội về sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014; không phù hợp với khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép “**việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai 2013 mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật**” để thực hiện dự án đầu tư và cũng không phù hợp với khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp “a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất...”; hoặc “b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư”.

Do vậy, rất cần thiết bổ sung trường hợp “**đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư**” vào khoản 2 (PA1) Điều 48 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với khoản 1 Điều 138 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

b. Đề nghị quy định trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác**” là “**đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại **có nguồn gốc** do nhà đầu tư “**nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”:

Điểm c khoản 2 (PA1) Điều 48 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định trường hợp nhà đầu tư có “c) **Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp** được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở” để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Quy định này **chưa chặt chẽ**, có thể làm **thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai** nên cần bổ sung điều kiện nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất khác*” là “*đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần*” **có nguồn gốc do nhà đầu tư** “*nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thì “*được chuyển mục đích sang làm nhà ở*”.

Trường hợp không do nhà đầu tư “*nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thì xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

c. Đề nghị sửa đổi quy định phải phù hợp với “kế hoạch sử dụng đất cấp huyện” và “chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương” đang và sẽ làm “cản trở” thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại:

Khoản 2 Điều 48 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định “*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...*”; Điều b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở “**b) Phải có trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt trong giai đoạn thực hiện dự án**”; Điều c khoản 5 Điều 73 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện quy định phải tổng hợp “**c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực của các cấp; của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân**” và điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định “*e) Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở...*”.

Các quy định trên đây đang và sẽ làm “cản trở” thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại, bởi các lẽ sau:

(1) Các thủ tục trên đây quy định theo kiểu “*con gà và quả trứng*”, cái nào có trước, cái nào có sau, **thủ tục nào phải thực hiện trước, thủ tục nào được thực hiện sau (!)**. Bởi lẽ, dự án chưa được “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” thì làm sao đáp ứng được yêu cầu “**phù hợp của dự án đầu tư với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**”

(2) Lẽ ra, yêu cầu quan trọng hàng đầu là dự án nhà ở thương mại phải phù hợp với **quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị - nông thôn để được phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước, chứ không cần thiết quy định bắt buộc “**phải có trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt trong giai đoạn thực hiện dự án**”, hoặc “**phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất**”, mà theo Luật Đất đai 2013 và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) thì “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*” được lập **hàng năm**.

(3) Cần phải thay đổi tư duy về “**lập kế hoạch**” trong nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự quản lý của Nhà nước thì cần theo nguyên tắc “*Nhà nước định hướng phát triển kinh tế xã hội, định hướng đầu tư của khu vực tư nhân chủ yếu thông qua quy hoạch và các chính sách ưu đãi hoặc hạn chế đầu tư; Nhà nước xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư công, trong đó có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch phát triển các dự án nhà ở công vụ, nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Nhà nước không cần thiết và cũng không thể lập kế hoạch cho khu vực tư nhân*”.

Do vậy, trường hợp cần thiết tổng hợp các dự án nhà ở thương mại của khu vực tư nhân để Nhà nước quản lý thì chỉ thực hiện thủ tục “**cập nhật**” vào “*kế hoạch phát triển*”

nhà ở của địa phương” và “kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” để không làm phát sinh thủ tục hành chính “bất hợp lý” và làm tăng “chi phí tuân thủ pháp luật” cho nhà đầu tư.

2.4)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **chọn** và sửa đổi, bổ sung **khoản 2 (PA1)** và sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 48** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“PA1. Quy định rõ các loại đất khác ngoài đất ở được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 47 của Luật này và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây thì được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

- a) Có quyền sử dụng đất ở;
- b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác;
- c) Có quyền sử dụng đất khác **không phải là đất ở**;

3. Quyền sử dụng đất khác **không phải là đất ở** quy định tại ~~điểm b~~ và điểm c khoản 2 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, 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 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 thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở.

d) Đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư.

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”.

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 49** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.

(Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý bổ sung Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) sau)

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

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

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

nước;

- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;

- Lưu VP.

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

PHỤ LỤC

Báo cáo nghiên cứu về quyền sở hữu nhà chung cư và quyền sử dụng đất xây dựng khu chung cư

1/- Hiệp hội đề nghị bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về quyền sở hữu nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất xây dựng khu chung cư theo quyết định giao đất ổn định lâu dài hoặc giao đất, cho thuê đất có thời hạn:

Khoản 1 Điều 175 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**đất sử dụng ổn định lâu dài**” đối với trường hợp “**đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng**”, mà “**đất xây dựng khu chung cư**” thuộc **quyền sử dụng chung** của các chủ sở hữu nhà chung cư, trong đó có các “**hộ gia đình, cá nhân**”.

Theo đó, việc xác định “**đất xây dựng khu chung cư**” là “**đất sử dụng ổn định lâu dài**” hay là “**đất sử dụng có thời hạn**” phải căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp dự án nhà chung cư được công nhận **quyền sử dụng đất ổn định lâu dài** thì đề nghị công nhận “**quyền sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn**”.

Trường hợp dự án nhà chung cư được công nhận **quyền sử dụng đất có thời hạn** theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc căn cứ theo hợp đồng (Hợp đồng thuê đất có thời hạn; hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở có thời hạn) thì công nhận “**quyền sở hữu nhà chung cư có thời hạn**”.

2/- Nghiên cứu về quy định “sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài” và “sở hữu nhà ở có thời hạn”:

2.1)- Luật Nhà ở 2014 lần đầu tiên đã bổ sung chế độ “sở hữu nhà ở có thời hạn” song song với chế độ “sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”:

Lần đầu tiên, khoản 2 Điều 9 và khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung chế độ “**sở hữu nhà ở có thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất có thời hạn**” và thực hiện song song 02 chế độ “**sở hữu nhà ở không xác định thời hạn**” và chế độ “**sở hữu nhà ở có thời hạn**” để đáp ứng **nhu cầu** của người mua nhà trên thị trường.

Luật Nhà ở 2014 **không quy định bắt buộc “sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn”** đối với **tất cả** dự án **nhà chung cư** mà tùy thuộc vào **chế độ sử dụng đất** của dự án nhà chung cư.

Đây là **quy định “đột phá”** của Luật Nhà ở 2014 giúp “**đa dạng hóa**” quyền sở hữu nhà ở và giúp cho thị trường bất động sản **có thêm sản phẩm nhà ở “mới”** là “**nhà ở sở hữu có thời hạn**”, trong đó có “**căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn**” có **giá thấp hơn** án giá căn hộ chung cư sở hữu không xác định thời hạn **cùng loại**. Nhà ở sở hữu có thời hạn được hình thành trong các trường hợp sau đây:

(1) Nhà ở sở hữu có thời hạn trong trường hợp Nhà nước **giao đất, cho thuê đất có thời hạn** để thực hiện các dự án bất động sản, nhà ở như sau: **(i) Dự án nhà chung cư có thời hạn; (ii) Dự án “căn hộ dịch vụ (serviced apartment)”;** **(iii) Dự án “công trình**

xây dựng không phải là nhà ở, có chức năng lưu trú” như “căn hộ du lịch (condotel)”, “văn phòng kết hợp lưu trú (officetel)”... mà người mua có quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có thời hạn. theo thời hạn của dự án theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(2) Nhà ở sở hữu có thời hạn tối đa không quá 50 năm của **cá nhân nước ngoài** theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở 2014.

(3) Nhà ở sở hữu có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở 2014 cho phép **“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”** và theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Nhà ở 2014 quy định quyền của chủ sở hữu nhà ở có thời hạn, như sau: “2. Trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; **khi hết thời hạn sở hữu nhà ở** theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở **phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu**”.

Ví dụ: (i) Ông A bán căn nhà thuộc sở hữu của mình cho Ông B trong thời hạn 20 năm. Sau 20 năm, Ông B phải trả lại nhà này cho Ông A; (ii) Ông C có quyền sử dụng 3.000 m² đất ở và cho Công ty D thuê đất 30 năm để đầu tư xây dựng nhà chung cư. Sau đó, Công ty D bán các căn hộ này cho các khách hàng được quyền sở hữu căn hộ có thời hạn trong thời hạn thuê đất và sau 30 năm thì Công ty D phải trả lại thửa đất này cho Ông C.

2.2)- Ưu điểm của **“căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn”** là **giá bán thấp hơn “căn hộ sở hữu không xác định thời hạn”** tương tự tại cùng khu vực, phù hợp với khả năng tài chính của một bộ phận khách hàng. Nhưng, **đa số người dân lại có tâm lý lựa chọn “căn hộ nhà chung cư được sở hữu không xác định thời hạn”**, nên rất cần thiết **giữ nguyên chính sách hiện nay của Luật Nhà ở 2014 cho phép phát triển cả 02 loại dự án nhà chung cư “sở hữu không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài” hoặc “sở hữu có thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất có thời hạn”** hoặc theo Hợp đồng mua bán nhà:

(1) Thực tiễn cho thấy trong xã hội, nhất là giới trẻ đã xuất hiện xu thế thuê nhà, đổi nhà đi đôi với nhu cầu **“nhảy việc”**, thay đổi môi trường làm việc để có nhiều trải nghiệm làm gia tăng nhu cầu **thuê nhà, mua nhà trong một thời hạn** với giá vừa túi tiền, nên có nhu cầu thuê hoặc mua **“căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn”** do có **giá thấp hơn khoảng trên dưới 20%** so với **“căn hộ nhà chung cư sở hữu không xác định thời hạn (sở hữu vĩnh viễn)”** cùng loại tại cùng khu vực, bởi lẽ chủ đầu tư nộp **“tiền thuê đất” 1 lần** cho cả chu kỳ thuê 50 năm **chỉ bằng khoảng 80% “tiền sử dụng đất”** đối với trường hợp giao đất ổn định lâu dài.

(2) Trường hợp chủ đầu tư dự án thực hiện phương thức **trả tiền thuê đất hàng năm** thì giá **“căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn”** sẽ còn thấp hơn nữa, nhưng loại **“căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn trả tiền thuê đất hàng năm”** có thể chưa phù hợp với thị hiếu và nhu cầu của thị trường hiện nay.

Tuy nhiên, phương thức **trả tiền thuê đất hàng năm** lại rất phù hợp với dự án **“căn hộ nhà chung cư cho thuê”** nên cần khuyến khích thực hiện trong thời gian tới để giúp làm giảm giá cho thuê loại nhà này.

(3) Năm 2008, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và cả nước đã có thêm loại sản phẩm căn hộ **“mới”** là **“căn hộ dịch vụ (serviced apartment)”** xây dựng trên **“đất thương mại, dịch vụ”** để bán cho khách hàng theo chế độ **“sở hữu nhà ở có thời**

hạn”, điển hình là Dự án tòa nhà căn hộ dịch vụ **đầu tiên** của cả nước, **mở đường** cho loại **“căn hộ sở hữu nhà ở có thời hạn”** là Dự án The Manor 91 Nguyễn Hữu Cảnh, quận Bình Thạnh của Tập đoàn Bitexco gồm 02 khu nhà cao tầng, The Manor I là khu căn hộ chung cư mà người mua căn hộ **được “sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”** và The Manor II là khu **“căn hộ dịch vụ”** và **“văn phòng lưu trú”** mà người mua căn hộ được **“sở hữu căn hộ có thời hạn”** theo thời hạn sử dụng đất của dự án (50 năm).

Xu thế phát triển dự án **“căn hộ dịch vụ cao cấp sở hữu có thời hạn”** tại thành phố Hồ Chí Minh đã **tăng mạnh** trong hơn 10 năm qua do nhu cầu của thị trường, nhưng nguyên nhân chủ yếu là do Nhà nước **đã sử dụng “công cụ quy hoạch”**, trong đó có quy định **chỉ tiêu “quy mô dân số; tỷ lệ đất ở, tỷ lệ đất thương mại dịch vụ”** trong từng dự án để điều tiết thị trường bất động sản, dẫn đến chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải **“tự động” lựa chọn** thêm sản phẩm **“căn hộ dịch vụ, văn phòng lưu trú sở hữu có thời hạn”** để đảm bảo hiệu quả đầu tư kinh doanh.

(4) Nhưng cho đến nay, trên thị trường **vẫn chưa có** dự án **“căn hộ bình dân sở hữu có thời hạn”** để **bán cho khách hàng**, mà **chỉ có** dự án **“căn hộ bình dân cho thuê có thời hạn”**, điển hình là Dự án khu căn hộ bình dân cho thuê dài hạn **“Twin Tower”** do Công ty Lê Thành làm chủ đầu tư tại phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân trên diện tích khuôn viên 8.000 m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh **giao đất ổn định lâu dài**, nhưng **chủ đầu tư đã lựa chọn đầu tư** dự án **“căn hộ bình dân cho thuê có thời hạn”** gồm 2 toà nhà cao 19 tầng với **352 căn hộ 1-2 phòng ngủ (căn nhỏ nhất có diện tích 19 m² cho 02 người thuê)** và **chỉ cho thuê có thời hạn 49 năm** với đơn giá cho thuê năm 2011-2013 từ 11-13 triệu đồng/m², như căn hộ 19 m² **cho thuê 49 năm có giá khoảng 200 - 247 triệu đồng (hiện nay, giá sang nhượng hợp đồng thuê nhà này khoảng 18-20 triệu đồng/m²)**. Người thuê trả hết tiền thuê 49 năm trong vòng 06 năm; trả trước 30% trong 02 năm đầu và trả tiếp 70% còn lại trong 04 năm tiếp theo.

Hoặc Dự án khu căn hộ cho thuê **BeeHome** do Công ty CT Group làm chủ đầu tư tại phường 13, quận Tân Bình có diện tích 4.941 m² được xây dựng trên **đất thuê** của một đơn vị khác, gồm 2 toà nhà cao 5 tầng (**có thang máy**) với **318 căn hộ** đáp ứng nhu cầu thuê nhà của **giới trẻ** có diện tích từ 30-65 m² **cho thuê có thời hạn** theo từng chu kỳ **06 năm hoặc 12 năm...** với đơn giá cho thuê khoảng 2 triệu đồng/tháng vào thời điểm năm 2015 thì căn hộ 30 m² thuê theo chu kỳ 06 năm có giá thuê khoảng **150 triệu đồng**, căn hộ 60 m² có giá thuê khoảng **300 triệu đồng**.

2.3)- “Căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn” chưa thật sự **“hấp dẫn”** và chưa đáp ứng được nhu cầu, thị hiếu của đa số người tiêu dùng:

So sánh giá bán **“căn hộ nhà chung cư sở hữu có thời hạn”** tuy **thấp hơn** giá bán **“căn hộ nhà chung cư sở hữu vĩnh viễn”** khoảng **trên dưới 20%**, nhưng **chưa thật sự “hấp dẫn”** và **chưa phù hợp** với nhu cầu, thị hiếu của số đông người tiêu dùng, bởi lẽ đa số người dân có tâm lý coi nhà ở, trong đó có căn hộ chung cư vừa là **“tiêu sản”** (dùng để ở, thụ hưởng); vừa là **“tích sản”** (tích lũy tài sản; làm của cái để dành) **có giá trị lớn nhất**; vừa kết hợp để ở và kinh doanh (trong đó, nhà phố, biệt thự có thể dành một phần diện tích để kinh doanh, dịch vụ hoặc cho thuê; riêng căn hộ nhà chung cư có thể cho thuê ở, không được sử dụng vào mục đích khác không phải để ở); vừa sử dụng nhà ở làm tài sản cầm cố, thế chấp để tạo vốn làm ăn.

Đặc biệt, nước ta là nước đang phát triển (có thể còn mất nhiều năm nữa mới đạt mức **GDP 7.000 USD/người**) nên giá trị bất động sản, nhà đất (nhất là **“đất”**) thường có **“xu thế tăng giá theo thời gian”** (Ví dụ: Năm 2007-2010, chủ đầu tư một khu đô thị mới tại quận 7 bán nhà phố, biệt thự với giá đất nền từ 7-16 triệu đồng/m²; bán căn hộ

chung cư với giá 32-35 triệu đồng/m². Nhưng, hiện nay (sau 15 năm) thì giá đất nền đã tăng lên 160 - 200 triệu đồng/m², giá căn hộ chung cư đã tăng lên 50 - 60 triệu đồng/m²) nên đa số người dân mua nhà chung cư thì có xu hướng lựa chọn mua **“căn hộ nhà chung cư được sở hữu không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”** để được hưởng giá trị **“địa tô chênh lệch”** tăng thêm theo thời gian.

2.4)- Nếu áp dụng PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) **“quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng”** thì lại có thể làm tăng thêm **“gánh nặng công việc”** cho cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh, cấp huyện. Do vậy, nên giữ nguyên chính sách hiện nay của Luật Nhà ở 2014 cho phép phát triển cả 02 loại dự án nhà chung cư **“sở hữu không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”** hoặc **“sở hữu có thời hạn”**:

Hiện nay, cả nước có hơn 4.500 khu nhà chung cư tại các đô thị. Riêng thành phố Hồ Chí Minh có hơn 1.550 khu nhà chung cư với hơn 2.550 tòa nhà (block) với hàng trăm ngàn căn hộ nhà chung cư, trong đó có 474 khu nhà chung cư xây dựng trước 1975.

Nếu lựa chọn PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì trong cả nước sẽ có vài trăm ngàn căn hộ nhà chung cư được xây dựng trước ngày Luật Nhà ở (mới) có hiệu lực sẽ tiếp tục được công nhận **“quyền sở hữu nhà ở không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài”**, trong đó có nhiều tòa nhà chung cư được xây dựng trong khoảng 20 năm gần đây thuộc công trình xây dựng cấp I có **“tuổi thọ thiết kế”** hơn 100 năm hoặc là công trình xây dựng cấp II có **“tuổi thọ thiết kế”** từ 50-100 năm.

Bên cạnh đó, nếu PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) được chọn thì tất cả các dự án nhà chung cư xây dựng mới sau ngày Luật Nhà ở (mới) có hiệu lực thì người mua căn hộ nhà chung cư sẽ chỉ được **“sở hữu nhà ở có thời hạn”** với số lượng căn hộ ngày càng tăng theo thời gian.

Nếu chọn PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì trên thực tế sẽ vẫn tồn tại song song 02 loại căn hộ nhà chung cư được **“sở hữu không xác định thời hạn”** hoặc **“sở hữu có thời hạn”** trong khoảng 100 năm tiếp theo và có thể làm tăng thêm **“gánh nặng công việc”** cho cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh, cấp huyện do phải đồng thời vừa quản lý **“đối tượng mới”** là nhà chung cư sở hữu có thời hạn, vừa phải quản lý **“đối tượng cũ”** là nhà chung cư sở hữu không xác định thời hạn.

Do vậy, nên tiếp tục giữ nguyên chính sách hiện nay của Luật Nhà ở 2014 cho phép phát triển cả 02 loại nhà chung cư **“sở hữu không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”** hoặc nhà chung cư **“sở hữu có thời hạn”** để đảm bảo chính sách nhà ở nhất quán và có tính kế thừa.

2.5)- PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã **“sáng tác”** khái niệm **“gia hạn thời hạn sở hữu”** không tương thích với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 về **“quyền sở hữu”** và **“căn cứ xác lập quyền sở hữu”** đối với tài sản:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định **“1. Trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng vẫn còn đủ điều kiện tiếp tục được sử dụng theo kết luận kiểm định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thì chủ sở hữu đề nghị cơ quan cấp Giấy chứng nhận gia hạn thời hạn sở hữu trong Giấy chứng nhận theo thời hạn nêu trong kết luận kiểm định” không tương thích** với Bộ Luật Dân sự 2015 quy định về **“quyền sở hữu”** (Điều 158); về **“căn cứ xác lập quyền sở hữu”**, trong đó có **“trường hợp khác do luật quy định”** (Điều 221) và quy định quyền sở hữu chấm dứt trong trường hợp **“tài sản đã được tiêu dùng hoặc bị tiêu**

hủy” hoặc *“trường hợp khác do luật quy định”* (Điều 237), bởi lẽ Bộ Luật Dân sự 2015 không có quy định về **“gia hạn thời hạn sở hữu”**.

Hơn nữa, khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) **chưa quy định** “*cơ quan cấp Giấy chứng nhận gia hạn thời hạn sở hữu trong Giấy chứng nhận*” sau khi nhận được đơn hoặc văn bản của “*chủ sở hữu đề nghị cơ quan cấp Giấy chứng nhận gia hạn thời hạn sở hữu*”, nên sẽ phát sinh thêm thủ tục hành chính làm tăng chi phí tuân thủ pháp luật.

2.6)- PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định về **“thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng”** có thể đã có sự “*nhầm lẫn*” giữa “*quyền sở hữu nhà chung cư*” với “*thời hạn sử dụng (tuổi thọ) nhà chung cư*”. Trong lúc, việc xử lý nhà chung cư “*hết thời hạn sử dụng*” phải phá dỡ để xây dựng lại hoàn toàn có thể thực hiện theo cơ chế, chính sách quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP rất có tính khả thi và phù hợp với thực tiễn:

(1) Bất cứ công trình xây dựng nào, trong đó có nhà chung cư cũng đều có “*thời hạn sử dụng (tuổi thọ)*” phụ thuộc vào chất lượng xây dựng và việc quản lý, sử dụng, bảo trì công trình. Nhưng không nên **“căn cứ vào thời hạn sử dụng (tuổi thọ) công trình”** để **xác định** “*quyền sở hữu nhà chung cư*” vì đây là hai phạm trù khác nhau.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Nhà nước chỉ nên “*giao đất có thời hạn*” cho nhà đầu tư để thực hiện dự án “*nhà chung cư sở hữu có thời hạn*” trong trường hợp khu đất thuộc Nhà nước quản lý (*đất công*), tương tự như cách làm của Singapore.

Nhưng, đối với trường hợp nhà đầu tư đã “*có quyền sử dụng đất*” hoặc do nhà đầu tư **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất tư)** và được Nhà nước **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư** thì nên công nhận “*nhà chung cư sở hữu không xác định thời hạn*” như quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 và theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*đất sử dụng ổn định lâu dài*” đối với trường hợp “*đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng*”, mà “*đất xây dựng khu chung cư*” thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư là các “*hộ gia đình, cá nhân*”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, nội dung Điều 99 Luật Nhà ở 2014 đã quy định rất **hợp tình hợp lý, phù hợp** với các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 126 Luật Xây dựng 2014 và **tâm tư nguyện vọng** của các chủ sở hữu nhà chung cư, như sau:

- “**Điều 99. Thời hạn sử dụng nhà chung cư**

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư (...) 2. Khi nhà chung cư **hết niên hạn sử dụng** theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh **phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình** nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây: a) Trường hợp nhà chung cư còn **bảo đảm chất lượng** và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được **tiếp tục sử dụng** theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 110 của Luật này; b) Trường hợp nhà chung cư **bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ**, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban hành kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu nhà ở (...) **Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại** nhà chung cư mới hoặc bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy định tại khoản 3 Điều này; 3.

Việc xử lý nhà chung cư và **quyền sử dụng đất có nhà chung cư** thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được quy định như sau: a) Trường hợp khu đất có nhà chung cư **vẫn phù hợp với quy hoạch** xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu được cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại Mục 2 Chương này; b) Trường hợp khu đất có nhà chung cư **không còn phù hợp với quy hoạch** xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư phải bàn giao lại nhà chung cư này cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt (...) Trường hợp **phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư** thì các chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó; trường hợp **phá dỡ để xây dựng công trình khác** thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”.

- Khoản 4 Điều 126 Luật Xây dựng 2014 quy định “**công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (Ghi chú: Bao gồm công trình nhà chung cư) phải được tổ chức đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình vận hành và sử dụng**”.

Đồng thời, Điều 127 Luật Xây dựng 2014 cũng quy định “**chủ đầu tư, chủ quản lý khai thác sử dụng công trình hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng khi công trình hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng. Khi quyết định dừng khai thác sử dụng đối với công trình sử dụng chung, chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo bằng văn bản đến các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng công trình về quyết định của mình. Việc khai thác sử dụng công trình xây dựng chỉ được tiếp tục khi đã được khắc phục sự cố hoặc được loại bỏ các nguy cơ gây mất an toàn. Trường hợp công trình hết thời hạn sử dụng, nếu có yêu cầu tiếp tục sử dụng thì chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng phải thực hiện kiểm định chất lượng, gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng (nếu có) bảo đảm an toàn, công năng sử dụng của công trình**”.

(4) Không nên vì khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trong nhiều năm qua mà lại đề xuất quy định “**sở hữu nhà chung cư có thời hạn**” để “**đỡ cho Nhà nước**” thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, mà lại quy định “**sở hữu nhà chung cư có thời hạn**” không đáp ứng đúng tâm tư, nguyện vọng của người dân muốn được “**sở hữu căn hộ nhà chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài**”, bởi lẽ nhà ở, căn hộ nhà chung cư là tài sản có giá trị rất lớn mà chủ nhà muốn để lại cho con cháu thừa kế sau này.

(5) Hiệp hội nhận thấy, không phải do quy định “**quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài**” đã gây ra những khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trước đây mà nguyên nhân chủ yếu là do chưa giải quyết thỏa đáng việc bồi thường phải sát giá thị trường, đi đôi với hỗ trợ thỏa đáng và tái định cư “**tốt hơn nơi ở cũ**” cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

Mãi đến Nghị định số 69/2021/NĐ-CP “**về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” mới quy định đầy đủ các cơ chế, chính sách có tính khả thi và phù hợp với thực tiễn và trên thực tế thì các địa phương chỉ mới áp dụng kể từ ngày **01/09/2021 (mới được 01 năm)** nên cần tiếp tục thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Trong Nghị định số 69/2021/NĐ-CP chỉ có chính sách cho “**miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” là chưa được quy định trong Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 nên cần bổ sung chính sách này vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa

đổi) để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất (Ghi chú: Nghị định số 101/2015/NĐ-CP trước đó cũng đã quy định “miễn tiền sử dụng đất” tương tự).

(6) Khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “gia hạn thời hạn sở hữu theo thời hạn nêu trong kết luận kiểm định” dẫn đến “ngịch lý” là “quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư” lại phụ thuộc vào “kết luận kiểm định” của một đơn vị tư vấn kỹ thuật xây dựng, bao gồm cả trong trường hợp “đất xây dựng khu chung cư” được sử dụng ổn định lâu dài, nên Phương án 1 (PA1) Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chưa chặt chẽ, chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật.

2.7)- PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về “thời hạn sở hữu nhà chung cư” dẫn đến có sự phân biệt về quyền sở hữu nhà ở, theo đó thì nhà ở riêng lẻ (biệt thự, nhà phố) gắn liền với đất ở thì được công nhận “sở hữu không xác định thời hạn”; nhà chung cư thì chỉ được công nhận “sở hữu có thời hạn”. Quy định này có thể “làm lợi” cho các chủ đầu tư dự án nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà phố) và làm trở ngại cho việc phát triển nhà chung cư cao tầng tại các đô thị, nên có thể chưa phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước về “phòng, chống lợi ích nhóm”, tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật”:

(1) Nếu lựa chọn PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì có thể dẫn đến nhiều người sẽ không lựa chọn nhà chung cư để chuyển sang mua nhà ở riêng lẻ (biệt thự, nhà phố) gắn liền với đất ở, có thể dẫn đến tình trạng giá biệt thự, nhà phố lại bị đẩy lên cao, có thể “làm lợi” cho các chủ đầu tư dự án nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà phố) nên chưa phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước về “phòng, chống lợi ích nhóm”, tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật” theo chỉ đạo tại Quyết định số 556-QĐ/ĐĐQH15 ngày 03/03/2022 của Đảng đoàn Quốc hội XV nhằm thực hiện Kế hoạch số 13-KH/BCĐTW ngày 26/01/2022 của Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng chống tham nhũng, tiêu cực.

(2) Nếu lựa chọn PA1 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì có thể tác động tiêu cực đến yêu cầu tại khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 quy định “Đối với đô thị đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư” để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

2.8)- Phương án 1 (PA1) Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chưa làm rõ chế độ sử dụng đất đối với “đất xây dựng khu chung cư” là “đất sử dụng ổn định lâu dài” hay là “đất sử dụng có thời hạn” theo “thời hạn sở hữu nhà chung cư”:

Điểm b khoản 3 Điều 30 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định: “b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường về đất và bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai”, theo đó thì “chủ sở hữu được bồi thường về đất” cho phép suy đoán có thể có trường hợp chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư là “đất sử dụng ổn định lâu dài”, bởi lẽ nếu là “đất sử dụng có thời hạn” cùng thời hạn với “thời hạn sở hữu nhà chung cư” thì sẽ không có quy định “chủ sở hữu được bồi thường về đất”.

Điểm b khoản 3 Điều 30 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không phù hợp với khoản 1 Điều 175 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “đất sử dụng ổn định lâu dài” đối với trường hợp “đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng”, mà “đất xây dựng khu chung cư” thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư là các “hộ gia đình, cá nhân” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

3/- Kiến nghị:

3.1)- Hiệp hội đề nghị lựa chọn Phương án 2 PA2 Mục 4 Chương II Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) “PA2: Giữ nguyên như quy định hiện hành (không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, người mua nhà chung cư được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài)”:

Theo đó, sẽ có 03 trường hợp sở hữu nhà chung cư như sau:

- **Một là, sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.**

- **Hai là, sở hữu nhà chung cư có thời hạn gắn với quyền sử dụng đất có thời hạn.**

- **Ba là, sở hữu nhà chung cư có thời hạn theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư có thời hạn không gắn với quyền sử dụng đất.**

Để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị giữ nguyên các quy định về “quyền sở hữu nhà ở”, “sở hữu nhà ở có thời hạn” đã được quy định tại Điều 4; Khoản 1 Điều 5; Khoản 2 Điều 9; Điều 99; Khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở 2014.

3.2)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung trở lại nội dung: “Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài” (quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013) vào khoản 3 Điều 176 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua mà chủ đầu tư đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định của Luật này thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài...”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 200 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: “1. Đất xây dựng khu chung cư gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đất xây dựng khu chung cư là đất ở ổn định lâu dài hoặc đất ở có thời hạn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”./.