|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**Số: 120/TTr-CP | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023* |

**TỜ TRÌNH TÓM TẮT**

**Về Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Chính phủ đã triển khai xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và xin báo cáo Quốc hội tóm tắt về Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**I. ĐÁNH GIÁ THỰC TIỄN THI HÀNH LUẬT NHÀ Ở 2014 VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Đánh giá thực tiễn thi hành**

 Luật Nhà ở số 65/QH14 được Quốc hội khóa 13 thông qua năm 2014 và có hiệu lực thi hành từ 01/7/2015 đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở: từ phát triển nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài, quản lý nhà nước về nhà ở và việc xử lý vi phạm các vấn đề về nhà ở, trong đó có chính sách nhà ở xã hội đã giúp hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, hộ nghèo tại khu vực nông thôn tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, bảo đảm thực hiện chính sách an sinh - xã hội của đất nước. Đồng thời, góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bình đẳng, huy động tối đa các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội. Sau 08 năm thực hiện, Luật Nhà ở năm 2014 bên cạnh các kết quả đã đạt được cũng đã phát sinh những tồn tại, hạn chế, nhất là tính thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các luật khác có liên quan (Kết quả đánh giá cụ thể chi tiết tại Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và được khái quát tại Tờ trình đầy đủ của Chính phủ).

**2. Cơ sở chính trị và sự cần thiết ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi)**

a) Cơ sở chính trị cho việc xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi)

- Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã nêu: "hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới. Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở”.

- Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội” (Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2016-2020 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2021-2025).

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021- 2025 có nêu: “Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội”; “bố trí hợp lý khu dân cư và hỗ trợ phát triển nhà ở cho người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu”.

 - Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp, nhất là cấp chiến lược, đủ phẩm chất, năng lực và uy tín, ngang tầm nhiệm vụ, có nêu: “Xây dựng chính sách nhà ở theo hướng: Nhà nước thống nhất ban hành cơ chế, chính sách; địa phương quy hoạch đất ở, nhà ở; cán bộ, công chức, viên chức mua và thuê mua”; “Cải cách chính sách tiền lương và nhà ở để tạo động lực cho cán bộ phấn đấu, toàn tâm, toàn ý với công việc”.

 - Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” xác định mục tiêu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan (trong đó có Luật Nhà ở năm 2014) bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

b) Trên cơ sở việc đánh giá chi tiết, Quốc hội đã thống nhất sự cần thiết ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi) và bổ sung dự án Luật này vào Chương trình xây dựng Luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 với các lý do:

- Hoàn thiện thể chế pháp luật về nhà ở nhằm đáp ứng yêu cầu về phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở trong tình hình mới.

- Khắc phục những tồn tại, hạn chế sau 08 năm thi hành Luật Nhà ở năm 2014, nhất là khắc phục sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định của Luật này với các luật khác có liên quan để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Mục đích, yêu cầu xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**

 a) Xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp và người nghèo, không có khả năng tạo lập nhà ở theo cơ chế thị trường.

 b) Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Nhà ở (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.

 **2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**

 a) Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở nhất là nhà ở xã hội.

 b) Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời, Luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn.

 c) Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển nhà ở. Thiết lập công cụ để kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý và phát triển nhà ở. Tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc chăm lo nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

Công tác tổ chức xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) được thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), gồm: tổ chức tổng kết, đánh giá thực tiễn thi hành Luật Nhà ở năm 2014; lập hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) báo cáo Quốc hội để đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, hội thảo 03 miền Bắc - Trung - Nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, lấy ý kiến các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); tổ chức khảo sát, học hỏi kinh nghiệm trong nước và nước ngoài; đăng tải hồ sơ Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng, lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, các hiệp hội có liên quan và tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia đối với Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); tổ chức thẩm định, thẩm tra Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) theo đúng quy định.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) gồm 13 Chương với 196 Điều. So với Luật Nhà ở năm 2014 thì dự thảo Luật (sửa đổi) đã tăng hơn 13 Điều [[1]](#footnote-1); trong đó bãi bỏ 07 Điều trong Luật hiện hành (Điều 98, Điều 124, Điều 130, Điều 142, Điều 143, Điều 157, Điều 172), giữ nguyên 47 Điều; sửa đổi, bổ sung 104 Điều; bổ sung mới 34 Điều; Luật hóa từ Nghị định 11 Điều. Các nội dung của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã bám sát và cụ thể hóa 08 nhóm chính sách mà Chính phủ đã trình khi lập đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), cụ thể như sau:

**1. Chương I: Những quy định chung**

Chương này gồm 07 Điều(từ Điều 1 đến Điều 7) quy định về: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan; Các hành vi bị nghiêm cấm; Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Bổ sung một số khái niệm mới như: Nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp; Nhà lưu trú công nhân; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở.

- Bổ sung một số hành vi bị nghiêm cấm mới như: Ký kết các văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở; Một số hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Bổ sung quy định về áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan; Quy định về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

**2. Chương II: Sở hữu nhà ở**

Chương này gồm 17 Điều(từ Điều 8 đến Điều 24)quy định về:Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở;Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Công nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Bố cục lại các mục của Chương này, trong đó gồm: Các quy định chung về sở hữu nhà ở; Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Kế thừa các quy định của Luật hiện hành và sửa đổi, bổ sung thêm một số nội dung theo hướng Luật hóa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ như: Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở; Công nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

**3.** **Chương III: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

Chương nàygồm 07 Điều (từ Điều 25 đến Điều 31) quy định về:Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Nguyên tắc và căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Gộp một số Điều về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các chương khác nhau của Luật hiện hành và Luật hóa một số nội dung từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

- Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như: Căn cứ xây dựng, nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Căn cứ, yêu cầu xây dựng, nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; Căn cứ xây dựng và kỳ kế hoạch, nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, bãi bỏ kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm.

**4. Chương IV: Phát triển nhà ở**

Chương này gồm 28 Điều (từ Điều 32 đến Điều 59)quy định về:Hình thức phát triển nhà ở; Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; Quỹ đất để phát triển nhà ở; Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở; Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; Đất để xây dựng nhà ở công vụ; Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án; Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ; Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư; đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư; quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư; Yêu cầu về phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân; Phương thức phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân; Trách nhiệm của các thành viên hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở; phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó có đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên Luật) như: Phát triển nhà ở; Phát triển nhà ở thương mại; Phát triển nhà ở công vụ; Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; Trách nhiệm quản lý chất lượng nhà ở; Yêu cầu về phát triển nhà ở của thành viên hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn; Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Bổ sung mới quy định theo hướng đưa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên Luật và hợp nhất một số nội dung từ các quy định của pháp luật liên quan như: Quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở; Yêu cầu trong phát triển dự án xây dựng nhà ở.

**5. Chương V: Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Chương này gồm 15 Điều (từ Điều 60 đến Điều 72) quy định về: Thời hạn sử dụng nhà chung cư; Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư; Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu, nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

Bên cạnh việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Nhà ở năm 2014 thì dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã Luật hóa một số quy định từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên Luật để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và sự đồng bộ của hệ thống pháp luật như: Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư; Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu, nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư; Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời…

**6. Chương VI: Chính sách về nhà ở xã hội**

Chương này gồm 37 Điều (từ Điều 73 đến Điều 109)quy định về: Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Hình thức phát triển nhà ở xã hội; Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; Đất để xây dựng nhà ở xã hội; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; Xác định giá thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng; Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; Quản lý vận hành nhà ở xã hội; Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân; Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân; Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân; Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân; Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân; Xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân; Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân; Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang; Kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang; Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang; Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung thêm các quy định về: Đối tượng, hình thức và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (NOXH); Loại hình dự án đầu tư xây dựng NOXH; Loại NOXH; Đất để xây dựng NOXH; Lựa chọn và ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH; Xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; Nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH.

- Bổ sung thêm các quy định về: Hình thức phát triển NOXH; Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH; Xác định giá bán NOXH do Nhà nước đầu tư; Thời điểm thẩm định giá bán, giá cho thuê mua NOXH; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng và chính quyền địa phương.

- Bổ sung mới các quy định (02 mục mới) về chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang.

**7. Chương VII: Tài chính cho phát triển nhà ở**

Chương này gồm 06 Điều (từ Điều 110 đến Điều 115)quy định về: Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở; Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở; Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở; Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở; Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó luật hóa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở; Nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở; Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

- Bổ sung mới một số quy định như: Nguồn vốn của nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở; Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

**8. Chương VIII: Quản lý, sử dụng nhà ở**

Chương này gồm 24 Điều (từ Điều 116 đến Điều 139)quy định về: Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự; Chuyển đổi công năng nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước); Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì nhà ở; Cải tạo nhà ở; Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu chung; Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở; Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; Trách nhiệm phá dỡ nhà ở; Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở; Cưỡng chế phá dỡ nhà ở; Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ; Phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó luật hóa một số quy định từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (SHNN); Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc SHNN; Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; yêu cầu khi phá dỡ nhà ở.

- Bổ sung mới một số quy định như: Chuyển đổi công năng nhà ở; Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**9. Chương IX: Quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Chương này gồm 17 Điều (từ Điều 140 đến Điều 156)quy định về: Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; Chỗ để xe của nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; Quyền, trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Quản lý, sử dụng, cưỡng chế, bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; Quản lý sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư (Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao; Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư; Quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao).

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã quy định cụ thể hơn nhiều nội dung để hạn chế các tranh chấp xảy ra giúp nhà chung cư được an toàn hơn trong quá trình sử dụng như: Bổ sung quy định xác định diện tích lô gia, hộp kỹ thuật khi xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; Quản lý, sử dụng, cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Bàn giao, khai thác, quản lý sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư.

**10. Chương X: Giao dịch về nhà ở**

Chương này gồm 31 Điều (từ Điều 157 đến Điều 187) quy định về: Các giao dịch về nhà ở; Điều kiện của nhà ở, điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở; Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; Hợp đồng về nhà ở; Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở; Giao dịch mua bán nhà ở; Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung; Mua bán nhà ở đang cho thuê; Mua trước nhà ở; Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; Quyền tiếp tục thuê nhà ở; Thuê mua nhà ở xã hội; Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua; Tặng cho nhà ở; Đổi nhà ở; Góp vốn bằng nhà ở; Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; Thế chấp nhà ở đang cho thuê; Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp; Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung; Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sau:

- Đưa một số quy định ra khỏi dự thảo Luật để tránh trùng lắp với Bộ luật Dân sự như: Quy định về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung, thừa kế nhà ở, thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung, các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật hiện hành (trong đó luật hóa một số Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như: Hợp đồng về nhà ở; Giao dịch mua bán nhà ở; Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; Thế chấp dự án nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai; điều kiện thế chấp dự án nhà ở.

**11. Chương XI: Quản lý nhà nước về nhà ở**

Chương này gồm 05 Điều (từ Điều 188 đến Điều 192)quy định về: Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở; Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng; Thanh tra nhà ở.

So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có một số điểm mới như sửa đổi, bổ sung nội dung quản lý nhà nước về nhà ở, về trách nhiệm của Bộ Xây dựng (như cho ý kiến về nội dung chương trình phát triển nhà ở các địa phương, cho ý kiến thẩm định về nội dung nhà ở trong chấp thuận chủ trương đầu tư dự án…).

**12. Chương XII: Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở**

Chương này gồm 02 Điều (Điều 193 và Điều 194)quy định về: Giải quyết tranh chấp về nhà ở; Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở.

 So với Luật Nhà ở năm 2014, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã bổ sung quy định về xử lý vi phạm trong giao dịch nhà ở xã hội trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở và bổ sung thêm quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

**13. Chương XIII: Điều khoản thi hành**

Chương này gồm 02 Điều (Điều 195 và Điều 196)quy định về: Hiệu lực thi hành; Quy định về xử lý chuyển tiếp.

Tại Nghị quyết số 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 và Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 17/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương tại Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu giải pháp, nhiệm vụ: Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp...; tạo thuận lợi cho triển khai xây dựng đến năm 2030 được ít nhất 01 triệu nhà ở xã hội cho công nhân và người có thu nhập thấp...

Trên cơ sở thực hiện nhiệm vụ được Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương Đảng giao, đồng thời đáp ứng nhu cầu bức thiết của thực tiễn (một số quy định về phát triển, quản lý nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 còn vướng mắc, làm hạn chế nguồn cung; mục tiêu đến năm 2030 hoàn thành đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội trong khi thời gian còn lại không nhiều; góp phần tháo gỡ khó khăn của thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội và trật tự an toàn xã hội), thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, Chính phủ báo cáo, trình Quốc hội cho phép quy định: đối với nhóm chính sách về phát triển nhà ở xã hội (được quy định tại Chương VI từ Điều 73 đến Điều 109 dự thảo Luật) sẽ có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày Luật Nhà ở (sửa đổi) được Quốc hội thông qua; các nội dung khác sẽ có hiệu lực từ ngày 01/7/2024.

Trên đây là Tờ trình tóm tắt về một số nội dung cơ bản của dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ kính trình Quốc hội./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;- Thủ tướng Chính phủ;- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;- Văn phòng Trung ương Đảng;- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;- Văn phòng Quốc hội;- Văn phòng Chủ tịch nước;- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN; - Lưu: VT, PL (03). | **TM. CHÍNH PHỦ****TUQ. THỦ TƯỚNG****BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG****Đã ký****Nguyễn Thanh Nghị** |

1. Luật Nhà ở năm 2014 có 13 chương, 183 Điều. [↑](#footnote-ref-1)