

Số: 03 /BCTĐ-BTP

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)

BỘ XÂY DỰNG	
ĐẾN	Số:.....
	Ngày: 19/1/2023
Chuyên:
Số và ký hiệu HS:

Kính gửi:

- Bộ Xây dựng; ✓
- Văn phòng Chính phủ.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020), theo đề nghị của Bộ Xây dựng tại Công văn số 5874/BXD-QLN ngày 26/12/2022 (Bộ Tư pháp nhận được ngày 27/12/2022), trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ dự án Luật và kết quả cuộc họp của Hội đồng thẩm định ngày 05/01/2023 (được thành lập theo Quyết định số 2577/QĐ-BTP ngày 28/12/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp), Bộ Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) (sau đây gọi là dự án/dự thảo Luật) như sau:

I. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO LUẬT VỚI MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, CHÍNH SÁCH ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA TRONG ĐỀ NGHỊ XÂY DỰNG LUẬT

1. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với mục đích, yêu cầu đã được thông qua trong đề nghị xây dựng Luật

Nội dung dự thảo Luật cơ bản phù hợp với mục đích, yêu cầu trong đề nghị xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ và Tờ trình số 08/TTr-BXD ngày 11/01/2022 của Bộ Xây dựng về đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi). Tuy nhiên, liên quan mục đích nêu tại Tờ trình số 66/TTr-BXD ngày 26/12/2022 (Mục II.1, trang 17) về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đề nghị lưu ý xác định mục đích rõ hơn; trong đó, đề nghị bổ sung mục đích “*Thể chế hóa kịp thời 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*” như đã đề cập tại Tờ trình số 08/TTr-BXD về đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) (Mục II.1, trang 15).

2. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với phạm vi, đối tượng điều

chính, chính sách đã được thông qua trong đề nghị xây dựng Luật

2.1. Về phạm vi, đối tượng điều chỉnh

2.1.1. Nội dung dự thảo Luật cơ bản phù hợp với phạm vi điều chỉnh đã xác định trong đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi). Tuy nhiên, cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Việc xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) cần đảm bảo nguyên tắc nhất quán trên cơ sở kế thừa các quy định mang tính ổn định của pháp luật nhà ở qua các thời kỳ; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm khắc phục các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn; đảm bảo tính tổng thể, chiến lược, lâu dài, tránh hợp thức hóa những vi phạm, vấn đề phát sinh của thực tiễn mang tính sự vụ, hiện tượng.

- Luật Nhà ở liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau, do đó, cần xác định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan, như: Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Đầu tư công... để tránh sự chồng lấn về phạm vi điều chỉnh giữa các Luật. Ví dụ, liên quan đến giao dịch về nhà ở, dự thảo Luật có 1 chương (Chương X) với 35 điều (từ Điều 158 đến Điều 192) về chế định này. Tuy nhiên, đây là các quy định về giao dịch (hợp đồng) dân sự, nhiều nội dung đã được quy định rõ, chi tiết trong Bộ luật Dân sự năm 2015, không cần thiết phải quy định lại trong dự thảo Luật.

Ngoài ra, cơ quan chủ trì cần làm rõ hơn nội dung nào được giữ nguyên, nội dung nào sửa đổi, bổ sung so với phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở hiện hành, đồng thời tiếp tục rà soát, tổng kết kỹ để có phương án xử lý phù hợp các vướng mắc thực tiễn như chung cư mini, nhà ở nông thôn,...

- Phạm vi điều chỉnh quy định tại Điều 1 dự thảo Luật vẫn chưa có sự thống nhất với nội dung của dự thảo Luật. Ví dụ, Điều 1 dự thảo Luật quy định “Luật này quy định về sở hữu, phát triển, *quản lý*, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam”; tuy nhiên, Điều 2 dự thảo Luật lại quy định “Luật này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, *quản lý vận hành*, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam” (bổ sung “vận hành”); đồng thời, dự thảo Luật cũng có nhiều quy định về “vận hành” nhà ở; ngoài ra, dự thảo Luật còn quy định về tài chính cho phát triển nhà ở (Chương VII). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh lý phạm vi điều chỉnh cho phù hợp, thống nhất.

Bên cạnh đó, đề nghị tách Điều 1 dự thảo Luật về phạm vi điều chỉnh thành 02 khoản: khoản 1 quy định về những nhóm quan hệ thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở (sửa đổi); khoản 2 quy định loại trừ những nhóm quan hệ pháp luật mà Luật Nhà ở không điều chỉnh.

2.1.2. Về đối tượng áp dụng, dự thảo Luật Nhà ở vẫn áp dụng đối với “hộ gia đình”. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hộ gia đình (Điều 101 đến Điều 104) và bám sát dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để có quy định rõ về đối tượng áp dụng là “hộ gia đình” cho phù hợp, hạn chế vướng mắc phát sinh trong thực tiễn.

2.2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với chính sách đã được thông qua

Về cơ bản, nội dung dự thảo Luật phù hợp với 08 chính sách lớn đã được thông qua trong đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) tại Tờ trình số 08/TTr-BXD ngày 11/01/2022 của Bộ Xây dựng về đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) trên cơ sở Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ. Tuy nhiên, về mức độ thể hiện 08 chính sách này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, bổ sung thuyết minh rõ ràng hơn (Quy định nào trong dự thảo Luật cụ thể hóa chính sách nào? Đã đúng và đầy đủ hay chưa?...). Ví dụ: Chính sách 1 về “Hoàn thiện chính sách về sở hữu nhà ở bao gồm: quy định chung; quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; quy định về *thời hạn sở hữu nhà chung cư*” (trang 17 Tờ trình số 08/TTr-BXD). Tuy nhiên, dự thảo Luật không thể hiện được nội dung về thời hạn sở hữu nhà chung cư và chuyển sang quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà chung cư; Điều 25, 26 dự thảo Luật chỉ đưa ra quy định “trường hợp *chấm dứt quyền sở hữu để phá dỡ nhà chung cư*” là chưa hợp lý, chưa đúng với nội dung Chính sách 1 đã được thông qua. Trong khi đó, cơ quan chủ trì soạn thảo chưa có giải trình, đánh giá tác động về sự thay đổi liên quan vấn đề này.

II. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO LUẬT VỚI ĐƯỜNG LỐI, CHỦ TRƯỞNG CỦA ĐẢNG, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC; TÍNH HỢP HIỆN, TÍNH HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT CỦA DỰ THẢO LUẬT VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

1. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước

Nội dung dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cơ bản phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước được nêu tại Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, theo đó: “*Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, theo đó, 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...*”; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018 của 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, theo đó: “*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”; Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030; Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13/6/2022 của Quốc hội khóa XV về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, Nghị quyết số 530/NQ-UBTVQH15 ngày 12/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước, trong đó có nội dung: *“Phân quyền quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở theo hướng tập trung giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho người dân, đặc biệt là các hộ gia đình nghèo, cán bộ, công chức, viên chức, công nhân khu công nghiệp và các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Hoàn thành dứt điểm việc xóa nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố trên địa bàn cả nước”* và *“Sửa Luật Nhà ở theo hướng phát triển nhà ở theo hướng nâng cao chất lượng, bảo đảm môi trường sống, hạ tầng đồng bộ”* ...

Tuy nhiên, sau khi hoàn thiện dự thảo Luật trên cơ sở Báo cáo thẩm định này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình rõ sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước trong Tờ trình Chính phủ. Ví dụ, về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, trong dự thảo Luật có một số quy định chưa thể hiện được nội dung này. Điều 16, Điều 17 dự thảo Luật còn đang quy định cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đa phần là các cơ quan trung ương, chưa thể hiện việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực này.

2. Về tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo Luật với hệ thống pháp luật

2.1. Về tính hợp hiến

Nội dung dự thảo Luật cơ bản bảo đảm phù hợp với quy định của Hiến pháp năm 2013 về kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, đề nghị xem xét, chỉnh lý một số nội dung sau đây:

2.1.1. Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định: *“Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp”* (khoản 1 Điều 22), *“Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”* (khoản 3 Điều 59). Đồng thời, Hiến pháp 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”* (khoản 2 Điều 14); và *“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*” (khoản 3 Điều 32). Tuy nhiên, khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật lại quy định: “Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; *phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng* hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, trật tự, an toàn xã hội, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật”. Như vậy, quy định tại khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật rộng hơn so với quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 3 Điều 32 Hiến pháp, như: lý do “*phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*” không thuộc các lý do quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 3 Điều 32 Hiến pháp; trách nhiệm của Nhà nước trong việc “*bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật*” là rộng hơn (và có thể chưa được kiểm soát theo “*giá thị trường*” theo khoản 3 Điều 32 hoặc quy định của “*luật*” theo khoản 2 Điều 14 Hiến pháp...).

Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh lý khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật cho chặt chẽ, phù hợp với Hiến pháp.

2.1.2. Liên quan đến quy định về xác lập và chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư tại Điều 25 và việc xử lý nhà chung cư khi chấm dứt quyền sở hữu tại Điều 26 dự thảo Luật: việc xác lập sở hữu nhà chung cư căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình (niên hạn) theo quy định của pháp luật về xây dựng còn có sự “*nhầm lẫn*” giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản, có thể ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người dân, chưa phù hợp với chế định bảo vệ quyền sở hữu trong Hiến pháp, Bộ luật Dân sự và các luật có liên quan. Cụ thể:

- Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 25 dự thảo Luật, quyền sở hữu nhà chung cư bị chấm dứt “*để phá dỡ*” là không chính xác, không đúng bản chất của quyền sở hữu theo quy định của Hiến pháp, theo đó, “*Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở...*” (khoản 1 Điều 32); và “*Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ*” (khoản 2 Điều 32). Trong khi đó, theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, một trong các căn cứ chấm dứt quyền sở hữu là “*tài sản đã... bị tiêu hủy*” (khoản 3 Điều 237, Điều 242) chứ không phải chấm dứt quyền sở hữu “*để phá dỡ*” (tiêu hủy). Đồng thời, “*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*” (khoản 3 Điều 214 Bộ luật Dân sự), như quyền đối với các tài sản gắn với nhà chung cư (bao gồm các bộ phận cấu thành xây dựng nên nhà chung cư đó: gạch, cửa, các thiết bị kỹ thuật, thang máy...) vẫn thuộc quyền sở hữu của các chủ sở hữu nhà chung cư, chứ không chỉ đơn thuần chỉ duy nhất quyền “*xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Luật này*” (theo khoản Điều 25 dự thảo Luật).

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cũng như dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thời hạn sử dụng đất đối với nhà chung cư có thể là ổn định, lâu dài (là đất ở). Vì vậy, về nguyên tắc, quyền sở hữu đối với nhà chung cư được xác định là ổn định, lâu dài, trừ trường hợp nhà chung cư xây dựng trên đất có thời hạn sử dụng. Việc phá dỡ nhà ở đối với các chung cư không đảm bảo an toàn được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, nhưng cần đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng. Trong khi đó, Điều 26 dự thảo Luật mới tính đến quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại các điểm c, d và điểm đ khoản 3 Điều 25 của Luật này. Khoản 1 và khoản 2 Điều 26 dự thảo Luật đang có phần can thiệp hành chính quá sâu vào việc sở hữu nhà ở của các chủ sở hữu nhà chung cư trong khi chưa quy định rõ về việc xử lý quyền sử dụng đất khi nhà chung cư bị phá dỡ trong các trường hợp này. Quy định tại khoản 1 Điều 26 dự thảo Luật còn chưa tính đến việc khi chủ sở hữu bị chấm dứt quyền sở hữu theo Điều 25 dự thảo Luật thì không thể thực hiện phá dỡ nhà chung cư do không còn quyền sở hữu đối với nhà chung cư này...

- Quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư sẽ phát sinh hàng loạt các vấn đề cần lưu ý, xử lý và đánh giá kỹ lưỡng như: (i) tâm lý thị trường không thích mua nhà chung cư sẽ ảnh hưởng đến chính sách phát triển nhà chung cư; (ii) tác động lớn đến thị trường bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh thị trường đang trầm lắng; (iii) phát sinh các vấn đề pháp lý, như: quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài nhưng quyền sở hữu nhà ở có thời hạn là không thực sự phù hợp trong khi nhà và đất gắn liền với nhau; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có quy định về thời hạn sử dụng không... (iv) tính khả thi của quy định này cũng như vấn đề chuyển tiếp... Theo tinh thần của dự thảo Luật, mục đích của quy định sở hữu có thời hạn là để chủ động phá dỡ chung cư để xây mới. Để đạt được mục đích này thì có thể lựa chọn giải pháp thay thế khác, tách bạch giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng, đơn cử như quy định về niên hạn sử dụng nhà chung cư.

2.1.3. Khoản 2 Điều 14 Hiến pháp 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*”. Như vậy, các hành vi bị cấm tại Điều 5 dự thảo Luật về nguyên tắc phải thực sự cần thiết (để cấm) vì 4 lý do nêu trên. Tuy nhiên, Điều 5 dự thảo Luật hiện nay đang quy định một số hành vi thực sự không phải là “hành vi bị nghiêm cấm” (vì các văn bản dưới luật đang điều chỉnh) như: “Báo cáo, cung cấp, quản lý thông tin về nhà ở không đúng quy định” (khoản 12 Điều 5); “Gây thảm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật” (điểm a khoản 10 Điều 5). Ngoài ra, dự thảo Luật cũng như các quy định về việc các chủ thể “không được” thực hiện một số hành vi nhất định (như: điểm b khoản 2 Điều 23, Điều 24, điểm

b khoản 2 Điều 52, khoản 4 Điều 86). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý hành vi bị nghiêm cấm cho phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 14 Hiến pháp.

2.2. Về tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật

Nội dung dự thảo Luật cơ bản đảm bảo tính hợp pháp, thống nhất của hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, nội dung các chính sách liên quan đến nhiều luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, như: Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Công chứng, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), Luật Giá... Bên cạnh đó, một số luật cũng đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, như dự án Luật Đấu thầu (sửa đổi), dự án Luật Đất đai (sửa đổi), dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)... Theo Báo cáo số 178/BC-BXD ngày 26/12/2022 của Bộ Xây dựng về việc rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng đã rà soát, phát hiện 18 luật có nội dung vướng mắc, chông chéo với Luật Nhà ở. Vì vậy, để đảm bảo tính hợp pháp, tính thống nhất trong hệ thống pháp luật, Bộ Tư pháp đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát dự thảo Luật với quy định tại các luật liên quan để hoàn thiện dự thảo Luật, trong đó, cần lưu ý một số vấn đề sau:

2.2.1. Về các quy định liên quan đến Nghị quyết của Quốc hội liên quan chính sách nhà, đất trong các thời kỳ trước đây

Khoản 3 Điều 8 dự thảo Luật quy định: *“Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà ở, đất ở mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà, đất và chính sách quản lý nhà, đất của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”*. Nội dung này còn trùng lặp với quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 trong khi không có các nội dung quy định khác có liên quan trong dự thảo Luật. Do đó, đề nghị bỏ khoản 3 Điều 8 dự thảo Luật cho phù hợp, tránh nhạy cảm.

2.2.2. Về các quy định liên quan đến Bộ luật Dân sự năm 2015

a) Về sự trùng lặp với Bộ luật Dân sự

Các quy định về giao dịch về nhà ở (Chương X dự thảo Luật) cần xây dựng theo hướng chỉ đề cập đến những vấn đề mang tính đặc thù, khác biệt trong giao dịch về nhà ở, trường hợp cần thiết thì viện dẫn quy định của Bộ luật Dân sự năm

2015; tránh quy định tương tự như quy định đã có tại Bộ luật Dân sự năm 2015 hoặc hành văn theo cách khác nhau dẫn đến ngữ nghĩa, cách hiểu không thống nhất giữa các đạo luật. Ví dụ:

- Quy định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu và quy định đồng sở hữu có quyền ưu tiên mua tại Điều 167 dự thảo Luật đã được ghi nhận tại Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 về định đoạt tài sản chung. Tương tự, quy định về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu đã được ghi nhận tại Điều 216, Điều 217 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở tại Điều 172, chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở tại khoản 2 Điều 182, chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở tại Điều 191 dự thảo Luật có một số nội dung trùng lặp với quy định tại khoản 3 Điều 140, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Quy định yêu cầu người tặng cho, người được tặng cho nhà ở không được làm ảnh hưởng quyền lợi người khác tại điểm b khoản 1 Điều 178 đã được ghi nhận với tính chất là nguyên tắc chung của quan hệ pháp luật dân sự tại khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Quy định về thời hạn ủy quyền tại khoản 2 Điều 189 dự thảo Luật đã được ghi nhận tại điểm b khoản 2 Điều 140 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền tại Điều 192 dự thảo Luật có một số nội dung trùng lặp với quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý theo hướng loại bỏ các quy định về giao dịch về nhà ở trùng lặp với Bộ luật dân sự năm 2015.

b) Về các quy định chưa rõ ràng trong mối quan hệ với Bộ luật Dân sự năm 2015

Một số quy định trong dự thảo Luật còn chưa rõ ràng, dẫn đến có thể tạo ra các cách hiểu khác nhau trong mối quan hệ với Bộ luật Dân sự năm 2015. Ví dụ:

- Điều 158 dự thảo Luật quy định “*Các giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở*”, quy định này không thể hiện rõ quan điểm của cơ quan chủ trì soạn thảo về việc trường hợp có các giao dịch về nhà ở được xác lập ngoài các giao dịch nêu trên (như giao dịch cầm giữ, bảo lưu quyền sở hữu, cho thuê lại) có được coi là hợp pháp không. Theo quy định tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Luật, khoản 3 Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp Luật Nhà ở không có quy định cụ thể thì sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, cách quy định tại Điều 158 dự thảo Luật có thể dẫn đến cách hiểu các chủ thể chỉ được xác lập, thực hiện các giao dịch quy định tại điều này.

- Quy định mua trước nhà ở tại Điều 169 dự thảo Luật cần xác định rõ trường hợp bên mua nhà đã xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở thì đây không phải là vấn đề mua trước nhà ở của nhà nước mà là vấn đề trung mua và phải thực hiện theo quy định của pháp luật về trung mua tài sản mà không phải là pháp luật dân sự, nhà ở.

Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý để đảm bảo sự rõ ràng, có thể loại bỏ các quy định liên quan đã được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 để tránh mâu thuẫn hoặc gây ra cách hiểu khác nhau.

c) Về giải thích từ ngữ

- Về khái niệm “hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở”: khoản 17 Điều 3 dự thảo Luật bổ sung khái niệm “*Hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung, cùng thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung và cùng tham gia quản lý, sử dụng nhà ở đó*”. Bên cạnh ý kiến về khái niệm “hộ gia đình” như đã nêu ở điểm 2.1.2 Mục I Báo cáo thẩm định này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ về nội dung này, cần rà soát, hoàn thiện dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 101 và điều khoản khác có liên quan (cũng như đảm bảo tính tương thích với khái niệm “hộ gia đình” trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)).

- Về khái niệm “nhà ở có sẵn” và “nhà ở hình thành trong tương lai”: khoản 21 và khoản 22 Điều 3 dự thảo Luật quy định: “*21. Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng*”; và “*22. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành xây dựng*”. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015, “tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch”. Quy định tại khoản 21 Điều 3 dự thảo Luật chưa thể hiện khía cạnh về việc xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở có sẵn, do vậy khó xác định được nhà ở có sẵn thuộc dạng tài sản hiện có hay tài sản hình thành trong tương lai; cách quy định này của Luật Nhà ở năm 2014 và dự thảo Luật đã, đang và sẽ có những lúng túng trong quá trình thực hiện bởi hệ thống pháp luật có liên quan đang ghi nhận các loại hình tài sản ở một trong hai dạng là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai. Tương tự như vậy khoản 22 Điều 3 dự thảo Luật cũng chưa đề cập đến khía cạnh xác lập quyền sở hữu đối với loại nhà ở hình thành trong tương lai trong khi Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tài sản hình thành trong

tương lai bao gồm “a) Tài sản chưa hình thành” và “b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch” (khoản 2 Điều 108). Như vậy, các khái niệm “nhà ở có sẵn”, “nhà ở hình thành trong tương lai” là chưa tương thích với khái niệm “tài sản hiện có”, “tài sản hình thành trong tương lai” tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015, pháp luật có liên quan. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại 02 khái niệm nêu trên cho phù hợp.

d) Một số vấn đề khác

- Quy định cá nhân phải có đủ hoặc đầy đủ “năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự” tại điểm b khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 16 là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó Bộ luật Dân sự năm 2015 không giới hạn cá nhân phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự mới được sở hữu nhà ở; do vậy, người chưa có đủ năng lực hành vi dân sự (chưa đủ 18 tuổi), người có hạn chế về thể chất, tinh thần hoàn toàn có quyền sở hữu nhà ở và làm chủ thể của các giao dịch về nhà ở thông qua người đại diện hoặc có sự đồng ý của người đại diện tùy theo độ tuổi, tình trạng của người đó (Điều 16 đến Điều 23 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do vậy, các quy định nêu trên của dự thảo Luật cần được chỉnh lý để đảm bảo phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Quy định bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện “là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự” tại điểm a khoản 1 Điều 160 dự thảo Luật cần được hoàn thiện theo hướng điều kiện đối với bên được xác lập, thực hiện một số giao dịch về nhà ở là: chủ sở hữu nhà ở hoặc người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật để đảm bảo phù hợp với Bộ luật Dân sự¹ và luật có liên quan như Luật Thi hành án dân sự², pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm³.

- Quy định một trong các điều kiện của giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở là “không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu” tại điểm b khoản 1 Điều 159 dự thảo Luật cần được thể hiện cụ thể hơn để tránh việc lạm dụng để vi phạm quyền của chủ sở hữu tài sản. Quy định điều kiện nhà ở đang “không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” tại điểm c khoản 1 Điều 159 dự thảo Luật cần được thể hiện có tính tổng quát hơn theo hướng nhà ở đang không bị áp

¹ Trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch thay cho người được đại diện thì chủ thể quan hệ pháp luật vẫn là người được đại diện mà không phải là người đại diện (Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015), bởi vậy không cần đề cập đến “người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền” vì không chính xác, không đầy đủ.

² Chấp hành viên có quyền bán tài sản của người phải thi hành án theo quy định.

³ Bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên bảo đảm.

dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tránh quy định thiếu trường hợp không được giao dịch như trường hợp Tòa án có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Điều 166 dự thảo Luật quy định về mua bán nhà ở trả chậm, trả dần, giữ nhưng chưa bổ sung quy định về bảo lưu quyền sở hữu. Trong khi đó, mua bán nhà ở trả chậm, trả dần mới là phương thức thanh toán, chưa phải là phương thức bảo lưu quyền sở hữu. Do đó, đề nghị bổ sung nội dung quy định về bảo lưu quyền sở hữu để đảm bảo phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 167 dự thảo Luật quy định “*Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Tòa án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật*”, quy định này là không phù hợp với Điều 69 Bộ luật Dân sự năm 2015, có nguy cơ xâm phạm quyền sở hữu của cá nhân bị tuyên bố mất tích bởi Bộ luật Dân sự chỉ quy định về việc quản lý tài sản của người mất tích mà không quy định về việc định đoạt tài sản của họ.

- Quy định “*...trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật*” tại khoản 1 Điều 167 dự thảo Luật cần được thể hiện rõ nghĩa hơn là các chủ sở hữu yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, có phải là Tòa án quyết định việc “bán bắt buộc”, khác với ý chí của chủ sở hữu chung? Nếu vậy, quy định này cần cân nhắc kỹ lưỡng bởi khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định rõ “*chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình*” mà không có ngoại lệ “trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”.

- Quy định về thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung tại Điều 184 dự thảo Luật theo hướng thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu là chưa đảm bảo bao quát được trường hợp định đoạt tài sản chung khác theo quy định của Bộ luật Dân sự⁴, ví dụ: các đồng sở hữu chung hợp nhất ủy quyền cho một hoặc một số đồng sở hữu chung khác thực hiện giao dịch theo quy định của Bộ luật Dân sự, hoặc một đồng sở hữu chung được tự mình thực hiện giao dịch theo quy định của luật. Bộ luật Dân sự cũng đã quy định cụ thể và đầy đủ hơn về xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung và thực hiện nghĩa vụ liên đới. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc chỉnh lý Điều 184 dự thảo Luật cho phù hợp.

⁴ Khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, “*Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật*”.

Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, “*Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự*”.

- Quy định về thế chấp nhà ở đang cho thuê tại Điều 185 dự thảo Luật vừa trùng lặp, vừa chưa thống nhất với quy định của khoản 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, chưa bao quát được trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền quy định tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015, cho thuê nhà ở đã dùng để thế chấp đã được Chính phủ hướng dẫn tại khoản 3 Điều 34 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định tại Điều 185 dự thảo Luật cho phù hợp.

- Điểm b khoản 1 Điều 187 dự thảo Luật hiện đang quy định theo hướng, một trong những điều kiện để chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là tài sản này không thuộc dự án hoặc một phần dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp trước đó là không phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi Bộ luật này quy định một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định tại điểm b khoản 1 Điều 187 dự thảo Luật cho phù hợp.

- Dự thảo Luật chưa có quy định điều chỉnh liên quan đến quyền hưởng dụng trong khi Bộ luật Dân sự năm 2015 đã ghi nhận quyền này và thực tiễn sử dụng nhà ở có thể phát sinh nhiều trường hợp liên quan đến quyền này⁵. Do vậy, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong quy định của hệ thống pháp luật, thuận tiện hơn cho các cơ quan, tổ chức, người dân và doanh nghiệp trong việc áp dụng, đồng thời đảm bảo có cơ chế pháp lý đầy đủ để các chủ thể thực hiện quyền dân sự đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, đa dạng hóa các phương án lựa chọn trong khai thác tài sản, tối đa hóa giá trị kinh tế của tài sản, cơ quan chủ trì soạn thảo cần cân nhắc bổ sung quy định liên quan đến quyền hưởng dụng nhà ở trong dự thảo Luật.

2.2.3. Về các quy định liên quan đến Luật Đầu tư

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư rà soát các quy định của dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp, thống nhất với Luật Đầu tư. Ví dụ:

a) Hiện nay trong dự thảo Luật có nhiều quy định liên quan đến “chủ đầu tư”, lựa chọn “chủ đầu tư”. Tuy nhiên, pháp luật đầu tư lại dùng khái niệm “nhà đầu tư” thay vì “chủ đầu tư”. Do đó, đề nghị nghiên cứu, chỉnh lý lại quy định các quy định có liên quan trong dự thảo Luật cho phù hợp với quy định của pháp luật đầu tư (như: khoản 7 Điều 5, khoản 5 Điều 7, khoản 4 Điều 14, điểm b khoản 2 Điều 19, điểm b khoản 1 Điều 66... dự thảo Luật), đảm bảo sử dụng thuật ngữ chính xác, tránh việc lẫn lộn dẫn đến vướng mắc trong áp dụng như thời gian qua.

⁵ Ví dụ, Ông A là người có sở hữu nhà ở chỉ muốn cho con của mình khai thác công dụng và hưởng họa lợi, lợi tức – “quyền hưởng dụng” đối với nhà ở của mình mà không chuyển quyền sở hữu nhà hoặc chuyển quyền sở hữu nhà của mình cho con.

b) Điểm c khoản 1 Điều 38 dự thảo Luật quy định việc “Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này”; đồng thời quy định về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Điều 39 dự thảo Luật) với sự “phân biệt” giữa “doanh nghiệp kinh doanh bất động sản” và “Cơ quan, tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công”; quy định về “lựa chọn” chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (Điều 40 dự thảo Luật)... các quy định như vậy có thể chưa thống nhất với Luật Đầu tư. Ví dụ, khoản 1 Điều 40 dự thảo Luật quy định các trường “lựa chọn” chủ đầu tư, gồm: (i) Trúng đấu giá quyền sử dụng đất; (ii) Trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất; (iii) Có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc có quyền sử dụng đất khác (điểm a, b và c khoản 1 Điều 40). Tuy nhiên, quy định như vậy là chưa thống nhất với Điều 29 Luật Đầu tư liên quan đến việc chấp thuận nhà đầu tư (theo điểm c khoản 1 Điều 29). Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo trao đổi với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý các quy định về lựa chọn nhà đầu tư (chủ đầu tư) dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho phù hợp với Luật Đầu tư (cũng như vấn đề liên quan trong dự án Luật Đấu thầu (sửa đổi) và dự án Luật Đất đai (sửa đổi)).

c) Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất, khoản 1 Điều 67 dự thảo Luật quy định: “*Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư...*”. Quy định nêu trên chưa xử lý được các tình huống hay gặp trong thời gian qua khi người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số năm nhất định. Luật Đầu tư quy định các hình thức ưu đãi đầu tư, trong đó có việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (điểm c khoản 1 Điều 15); ưu đãi đầu tư được áp dụng có thời hạn và trên cơ sở kết quả thực hiện dự án của nhà đầu tư (khoản 6 Điều 15). Cụ thể hóa các quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã quy định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, có phương án xử lý nội dung này cho phù hợp với Luật Đầu tư và văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

2.2.4. Về các quy định liên quan đến Luật Đất đai, Luật Công chứng

a) Về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở

Theo quy định tại Điều 14 dự thảo Luật thì có 05 thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, gồm: (i) trong trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở là thời điểm hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; (ii) đối với trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhân bản giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở; (iii) đối với trường

hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở và trường hợp thuê mua nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; (iv) đối với trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư; (v) đối với trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: “*Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu*”, “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”.

Bộ Tư pháp cho rằng, nhà ở là một loại tài sản có giá trị kinh tế lớn và không tách rời với quyền sử dụng đất. Cũng chính vì nhà ở và đất đai là một thể thống nhất không tách rời nhau nên Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản (Luật số 38/2009/QH12) đã thống nhất 02 loại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào chung 01 loại Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho 01 Cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện việc cấp loại Giấy chứng nhận này. Kế thừa quy định này, khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013 đã khẳng định: “*tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...*”.

Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 đang được nghiên cứu, sửa đổi và dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đang trong quá trình lấy ý kiến nhân dân⁶. Khoản 7 Điều 12 dự thảo Đất đai (sửa đổi) (bản lấy ý kiến nhân dân) quy định nghiêm cấm: “*Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Khoản 1 và khoản 5 Điều 132 dự thảo Đất đai (sửa đổi) (bản lấy ý kiến nhân dân) quy định: “*Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu*”, “*Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính*”. Khoản 2 Điều 29 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản lấy ý kiến nhân dân) quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền*

⁶ Ngày 23/12/2022, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 671/NQ-CP về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này”.

Do vậy, để phù hợp, đồng bộ với đặc thù của loại tài sản này, phù hợp với bản chất của quyền sở hữu, tránh tình trạng cùng 01 khối tài sản thống nhất nhưng lại có đến 02 thời điểm được thực hiện các quyền sở hữu, quyền sử dụng khác nhau, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý lại Điều 14 dự thảo Luật theo hướng: (i) nhất quán một thời điểm, trừ trường hợp mở thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự, (ii) đảm bảo phù hợp với quy định về thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất (quy định hiện hành), thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất (quy định đang được nghiên cứu, sửa đổi) theo pháp luật đất đai để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và giải quyết vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật.

b) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường rà soát các quy định tại dự thảo Luật có liên quan đến vấn đề quyền sử dụng đất khác, không thu tiền sử dụng đất đối với đất để xây dựng nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư... để đảm bảo phù hợp với quy định của dự thảo Luật Đất đai (đang được nghiên cứu sửa đổi). Ví dụ: quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (Điều 40); quy định về đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều 44); quy định về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư (Điều 53, 54 và 55)...

Bên cạnh đó, về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở, điểm b khoản 2 Điều 10 dự thảo Luật quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không hạn chế quyền như trên. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý lại điểm b khoản 2 Điều 10 dự thảo Luật để đảm bảo thống nhất với pháp luật đất đai (nhất là dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)).

c) Nội dung quy định tại Điều 163 dự thảo Luật về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở có liên quan đến quy định của pháp luật dân sự, pháp luật công chứng, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, do nhà ở gắn liền với đất nên quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở cần đảm bảo thống nhất với thời điểm có hiệu lực của thời điểm chuyển quyền sử dụng đất. Nội dung quy định tại khoản 2 Điều 163 dự thảo Luật về việc công chứng, chứng thực đối với mua bán, thuê mua nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng chưa thực sự phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Luật này về việc loại trừ giao dịch mua bán,

cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. Trong bối cảnh Luật Công chứng, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản đang sửa đổi, bổ sung, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bám sát các nội dung có liên quan của 03 Luật này để quy định cho thống nhất, phù hợp, và đúng với tinh thần của Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời, cần nhắc chỉnh lý lại quy định tại khoản 2 Điều 163 dự thảo Luật để đảm bảo tính thống nhất của dự thảo Luật.

2.2.5. Về các quy định liên quan đến pháp luật xây dựng, pháp luật kinh doanh bất động sản

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát dự thảo luật để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật kinh doanh bất động sản. Ví dụ:

a) Về xác lập và chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư, khoản 4 Điều 25 dự thảo Luật quy định: *“Thời hạn sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư và kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp nhà chung cư không còn lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư để xác định rõ thời hạn sử dụng của các nhà chung cư này.”*

Quy định này dẫn đến bất cập là “*quyền sở hữu nhà chung cư*” lại phụ thuộc vào “*kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền*”, trong lúc “*quyền sở hữu nhà chung cư không có thời hạn*” hoặc “*quyền sở hữu nhà chung cư có thời hạn*” được xác lập thông qua “*Hợp đồng mua bán nhà chung cư*” được giao kết theo quy định của pháp luật về dân sự, về nhà ở, về kinh doanh bất động sản. Dưới góc độ kỹ thuật xây dựng, Thông tư 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị quy định: “*tuổi thọ nhà chung cư*” là công trình cấp đặc biệt, cấp I có niên hạn sử dụng trên 100 năm; công 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 (Mục 2.2.1.8 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị). Ngoài ra, Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư quy định: “*nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán đảm bảo tuổi thọ thiết kế tối thiểu 50 năm*” (điểm d Mục 2.3.2). Như đã phân tích ở trên, về nguyên tắc việc sử dụng nhà chung cư (không phải là quyền sở hữu nói chung) cần gắn với niên hạn sử dụng theo pháp luật xây dựng. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định tại khoản 4 Điều 25 dự thảo Luật cho phù hợp với pháp luật về xây dựng.

b) Việc quản lý chất lượng đối với công trình xây dựng nói chung, trong đó có nhà ở phục vụ tái định cư đang được thực hiện theo pháp luật về xây dựng. Do đó, đề nghị bỏ Điều 58 dự thảo Luật (về trách nhiệm quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư) cho phù hợp.

c) Về nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở, khoản 2 Điều 194 dự thảo Luật quy định về việc Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ, tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí xây dựng. Tuy nhiên, Điều 110 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) đã quy định về việc phát triển vật liệu xây dựng. Do đó, đề nghị bỏ khoản 2 Điều 194 dự thảo Luật cho phù hợp.

d) Dự thảo Luật có nhiều nội dung liên quan đến Luật kinh doanh bất động sản và dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Ví dụ, Điều 10 và Điều 22 dự thảo Luật về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có thể chưa thống nhất với Điều 12 dự thảo Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về hình thức, phạm vi kinh doanh nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ.

2.2.6. Một số vấn đề khác

a) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các quy định về chương trình phát triển nhà ở trong dự thảo Luật (như: khoản 2 Điều 7, Điều 27 đến Điều 33) để đảm bảo phù hợp, thống nhất với Luật Quy hoạch năm 2017 (sửa đổi, bổ sung năm 2020). Ví dụ, một trong các nội dung của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là: “Xác định tổng nhu cầu *diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm trong kỳ* chương trình phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ *nhu cầu phát triển nhà ở thương mại...*” (điểm c khoản 1 Điều 31) và một trong các yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở là “Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia..., chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương...”. Quy định như vậy có thể dẫn đến việc can thiệp hành chính vào quan hệ thị trường (nhất là liên quan đến nhà ở thương mại), trong chừng mực nhất định có thể bị lạm dụng, trở thành “quy hoạch về đầu tư phát triển hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm cụ thể, ấn định khối lượng, số lượng hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm được sản xuất, tiêu thụ” đã bị cấm theo khoản 2 Điều 13 Luật Quy hoạch.

b) Dự thảo Luật có một số quy định liên quan đến thuế (khoản 4 Điều 67, Điều 83, Điều 86). Theo Quyết định số 508/QĐ-TTg ngày 23/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030, các chính sách về thuế chỉ được quy định trong các văn bản pháp luật về thuế. Do đó, đề nghị cân nhắc bỏ các quy định này trong dự thảo Luật cho phù hợp.

c) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính rà soát các quy định tại dự thảo Luật có liên quan đến vấn đề bố trí kinh phí, sử dụng ngân sách nhà nước, tính giá... để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Giá. Ví dụ: quy định về xử lý nhà chung cư khi chấm dứt quyền sở hữu (Điều 26 dự thảo Luật); quy định về quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao (Điều 157 dự thảo Luật); quy định về xác định giá thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều 84 dự thảo Luật); quy định về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều 85 dự thảo Luật);...

Đồng thời, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính rà soát các nội dung dự thảo Luật, đảm bảo phù hợp với Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Ví dụ: quy định về hồ sơ quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 118 dự thảo Luật), quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 124 đến Điều 126)... Về các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 126), nếu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được bên thứ ba sử dụng trên cơ sở hợp đồng dân sự thì việc thu hồi, cưỡng chế thu hồi phải căn cứ vào hợp đồng và pháp luật tố tụng dân sự, pháp luật thi hành án dân sự chứ không phải do cơ quan hành chính nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện) cưỡng chế thu hồi.

III. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO LUẬT VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN

Tại Tờ trình Chính phủ và Báo cáo đánh giá tác động, cơ quan chủ trì soạn thảo cần rà soát, đánh giá kỹ hơn về tính tương thích của đề nghị xây dựng Luật với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; trong đó lưu ý vấn đề sở hữu nhà ở của cá nhân người nước ngoài, doanh nghiệp có một phần vốn của tổ chức, cá nhân nước ngoài; việc phá dỡ nhà ở trên đất bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo sự công bằng, nhất quán giữa dự án trong nước và dự án có yếu tố nước ngoài. Trong trường hợp chủ sở hữu được bồi thường theo quy định, đề nghị đánh giá thêm việc bồi thường có đảm bảo đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu hay không? Vấn đề giới hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không quá 50 năm (điểm c khoản 2 Điều 22) nhưng tổ chức nước ngoài lại không quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (điểm d khoản 2 Điều 22) có tạo sự phân biệt đối xử?...

Bên cạnh đó, trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng và thúc đẩy đầu tư nước ngoài, Việt Nam đã ký kết nhiều điều ước quốc tế về đầu tư (trong đó có các Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương và các FTA có quy định về vấn đề đầu tư, gần đây là CPTPP và Hiệp định bảo hộ đầu tư giữa Việt Nam

với EU...). Trong các điều ước quốc tế này có các cam kết của Việt Nam liên quan đến việc bồi thường thỏa đáng cho nhà đầu tư trong trường hợp tước quyền sở hữu, quốc hữu hóa đầu tư, trong đó có các quyền liên quan đến nhà ở. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cần rà soát các quy định về việc phá dỡ nhà ở có yếu tố nước ngoài trong dự thảo Luật để đảm bảo không trái các cam kết quốc tế mà Việt Nam thành viên, tránh phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát đầy đủ, toàn diện tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; báo cáo rõ trong Tờ trình Chính phủ.

IV. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ, CHI PHÍ TUÂN THỦ CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; VIỆC LỒNG GHÉP VẤN ĐỀ BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO LUẬT

1. Về sự cần thiết, tính hợp lý, chi phí tuân thủ các thủ tục hành chính

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã có Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính; Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính; Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/08/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính; Thông tư số 03/2022/TT-BTP ngày 10/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn việc đánh giá tác động của thủ tục hành chính trong lập đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và soạn thảo dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên, Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính mới đánh giá tác động với 12 thủ tục hành chính, còn 02 thủ tục hành chính chưa được đánh giá tác động; đồng thời, chưa có các biểu mẫu đánh giá về thủ tục hành chính đánh giá mức chi phí cho các thủ tục hành chính trong dự thảo Luật. Do đó, trong quá trình chỉnh lý dự thảo Luật, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính, đảm bảo tính minh bạch, cụ thể, tối thiểu hóa chi phí tuân thủ khi triển khai trên thực tiễn.⁷

2. Về việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới

⁷ Bản đánh giá TTHC xác định được tổng số TTHC quy định tại dự án Luật, trong đó có 12 TTHC đang được thực hiện theo pháp luật nhà ở hiện hành nay đưa vào dự thảo Luật hoặc dự thảo Luật quy định giao Chính phủ tiếp tục quy định, hướng dẫn chi tiết nên không có đánh giá mức chi phí cho các thủ tục hành chính. Tuy nhiên, dự thảo Luật sẽ thay thế Luật Nhà ở hiện hành nên việc đánh giá mức chi phí cho các thủ tục hành chính là cần thiết nhằm xác định các thủ tục có thể cắt giảm, góp phần giảm chi phí thực hiện thủ tục hành chính, tạo hành lang phát triển môi trường đầu tư kinh doanh. Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục hoàn thiện Bản đánh giá TTHC theo hướng dẫn tại Thông tư số 03/2022/TT-BTP ngày 10/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn việc đánh giá tác động TTHC trong quá trình lập đề nghị xây dựng văn bản QPPL và soạn thảo dự án, dự thảo văn bản QPPL.

Dự thảo Luật đã được cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, đánh giá tác động đến vấn đề giới và có giải pháp cụ thể về vấn đề này.

V. VỀ ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM NGUỒN NHÂN LỰC, TÀI CHÍNH ĐỂ BẢO ĐẢM THI HÀNH LUẬT

1. Dự thảo Luật có phạm vi điều chỉnh rộng và tác động lớn đến hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước cũng như các chủ thể có liên quan trong quá trình thực thi. Tuy nhiên, dự thảo Tờ trình chưa đánh giá về điều kiện bảo đảm nguồn nhân lực, tài chính để bảo đảm thi hành luật. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung nội dung này, trong đó, việc đánh giá phải đảm bảo tính toàn diện, khách quan và lượng hóa tối đa các chi phí liên quan. Trong đó, cần lưu ý: về đối tượng nhà công vụ, dự thảo Luật đang mở rộng đối tượng đang mở rộng hơn so với Luật Nhà ở năm 2014, cho đối tượng có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1.1 trở lên. Việc mở rộng đối tượng ảnh hưởng lớn đến quỹ nhà và nguồn chi ngân sách nhà nước. Trên cơ sở ảnh hưởng của việc mở rộng đối tượng này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo có báo cáo đánh giá kỹ về nguồn lực tài chính ảnh hưởng đến chi thường xuyên, chi đầu tư như thế nào, xin ý kiến Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước khi trình Chính phủ.

2. Về dự kiến các văn bản quy định chi tiết

Dự thảo Luật có nhiều nội dung giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết (khoản 3 Điều 10, khoản 3 Điều 17, khoản 3 Điều 21, điểm c khoản 2 Điều 22, khoản 2 Điều 33, khoản 5 Điều 38, khoản 4 Điều 39, khoản 4 Điều 40, khoản 2 Điều 49, điểm b khoản 2 Điều 50, khoản 5 Điều 51, khoản 3 Điều 57, khoản 5 Điều 64, khoản 5 Điều 73, điểm a khoản 1 và khoản 8 Điều 76, khoản 4 Điều 80, khoản 3 và khoản 4 Điều 81, khoản 5 Điều 82, khoản 4 Điều 83, khoản 3 Điều 85, khoản 6 và khoản 7 Điều 86, khoản 6 Điều 87, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 94, khoản 3 Điều 97, khoản 3 Điều 98, khoản 3 Điều 108, khoản 2 Điều 113, khoản 1 và khoản 4 Điều 116, khoản 3 Điều 123, điểm đ khoản 2 Điều 125, khoản 3 Điều 126, khoản 4 Điều 153, khoản 2 Điều 159, khoản 9 Điều 197, khoản 4 Điều 198, khoản 4 Điều 201, khoản 12 Điều 208). Đề nghị cơ quan chủ trì rà soát kỹ các nội dung này để luật hóa tối đa các vấn đề cần quy định (hoặc cần quy định nguyên tắc).

Bên cạnh đó, hồ sơ dự án Luật chưa có dự thảo các Nghị định hướng dẫn. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung các văn bản này khi Chính phủ trình Quốc hội dự án Luật để đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “*Dự thảo văn bản quy định chi tiết phải được chuẩn bị và trình đồng thời với dự án luật, pháp lệnh và phải được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của văn bản hoặc điều, khoản, điểm được quy định chi tiết*”.

VI. VỀ NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Tờ trình Chính phủ số 66/TTr-BXD ngày 26/12/2022 nêu ra 04 vấn đề xin ý kiến. Đây là các Phương án. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lưu ý: (i) Phương án cơ quan chủ trì soạn thảo lựa chọn thường là Phương án 1 (cho thống nhất); (ii) khi thiết kế các Phương án cần hạn chế các Phương án giữ nguyên như hiện nay; bổ sung đánh giá ưu điểm, hạn chế từng phương án toàn diện và khách quan. Về cụ thể từng vấn đề xin ý kiến, cơ quan chủ trì soạn thảo cần có đánh giá tác động đầy đủ, đồng thời cân nhắc thêm một số nội dung như sau:

1. Về sở hữu nhà chung cư

- Phương án 1: Bổ sung mới quy định về sở hữu nhà chung cư, trong đó quy định rõ về căn cứ xác lập, chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư, quy định cụ thể về quyền của các chủ sở hữu nhà chung cư sau khi chấm dứt quyền sở hữu: các chủ sở hữu được tiếp tục quyền sử dụng đất chung của nhà chung cư để xây dựng nhà chung cư, trường hợp do quy hoạch không được tiếp tục xây dựng nhà chung cư thì được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định.

- Phương án 2: Giữ nguyên như quy định hiện hành.

Bộ Xây dựng đề xuất chọn Phương án 1. Tuy nhiên, như đã nêu ở điểm 2.2 Mục I và 2.1.2 Mục II báo cáo thẩm định này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục đánh giá tác động kỹ; phương án lựa chọn phải đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính khả thi; tránh “nhằm lẫn” giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản; gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, đặc biệt là quyền sở hữu đối với tài sản (nhà ở) gắn liền với đất.

2. Về bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

- Phương án 1: Giữ nguyên quy định hiện hành, đồng thời đưa các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lên Luật.

- Phương án 2: Quy định trách nhiệm quy hoạch bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Bộ Xây dựng đề xuất chọn Phương án 2. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo: (i) đánh giá kỹ hơn về việc quỹ đất dành để phát triển nhà ở trong giai đoạn vừa qua còn thiếu ở trên tất cả các tỉnh hay chỉ một số tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; (ii) lấy ý kiến khảo sát của 63 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc lựa chọn Phương án 2 về bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trên cơ sở xác định khả năng bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội cho nhu cầu của địa phương; (iii) đánh giá kỹ lưỡng hơn về tính khả thi của việc quy định bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt (khoản 1 Điều 81 dự thảo Luật); (iv) việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương

có đủ đáp ứng kinh phí phát triển nhà ở xã hội hay cần thêm nguồn lực xã hội hóa. Ngoài ra, quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương tại khoản 3 Điều 81 dự thảo Luật cần phải rà soát lại để đảm bảo với quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

3. Về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

- Phương án 1: Đưa các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lên Luật.

- Phương án 2: Được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng). Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn của dự án đó để làm nhà ở bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại hoặc để làm dịch vụ kinh doanh thương mại. Phần diện tích công trình kinh doanh thương mại này được kinh doanh, hạch toán riêng; Chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ phần kinh doanh dịch vụ thương mại này. Đối với phần nhà ở xã hội, chủ đầu tư xây dựng và bán với giá thành xây dựng (không có lợi nhuận định mức).

Bộ Xây dựng đề xuất chọn Phương án 2. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá tác động, khảo sát ý kiến của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong mọi trường hợp, các ưu đãi phải hợp pháp, thống nhất, phù hợp, khả thi, tránh tình trạng Luật ban hành nhưng thiếu nguồn lực tài chính để triển khai.

4. Về xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

- Phương án 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành.

- Phương án 2: Giá bán, cho thuê, cho thuê mua do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác) và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước (không tính lợi nhuận định mức). Chủ đầu tư xây dựng phương án giá và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Bộ Xây dựng đề xuất chọn Phương án 2. Trường hợp lựa chọn Phương án này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung biểu mẫu đánh giá về thủ tục hành chính đánh giá mức chi phí cho các thủ tục trình cơ quan chuyên môn của tỉnh

thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng.

VII. MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC VỀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO LUẬT

Qua nghiên cứu hồ sơ dự án Luật, ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định và văn bản góp ý của các tổ chức hữu quan, Bộ Tư pháp nhận thấy dự thảo Luật còn một số quy định cần được tiếp tục nghiên cứu, chỉnh lý để đảm bảo tính rõ ràng, khả thi, phù hợp với thực tiễn. Ví dụ:

1. Dự thảo Luật có một số nội dung được đưa từ các Nghị định quy định chi tiết Luật Nhà ở hiện hành lên. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi của Luật Nhà ở (sửa đổi) sau khi có hiệu lực thi hành, đề nghị cân nhắc chỉ đưa các nội dung mang tính ổn định, thuộc thẩm quyền của Quốc hội vào dự thảo Luật; đối với các nội dung có thể hay thay đổi, mang tính chỉ đạo điều hành thì nên giao Chính phủ quy định chi tiết để kịp thời thay đổi khi hoàn cảnh xã hội thay đổi, tránh việc Luật mới ban hành đã phải sửa đổi do không đáp ứng yêu cầu của thực tiễn.

2. Dự thảo Luật còn có một số quy định cần xem xét, chỉnh lý lại để hạn chế can thiệp Nhà nước không cần thiết vào thị trường, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Ví dụ: quy định tại Điều 57 dự thảo Luật về đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư chỉ nên quy định đối với chủ đầu tư nhà nước mà không nên quy định đối với chủ đầu tư tư nhân.

3. Về các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Điều 65 dự thảo Luật chưa bao quát hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 25 dự thảo Luật. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung nội dung này cho đầy đủ và toàn diện.

4. Về hình thức phát triển nhà ở xã hội, Khoản 1 Điều 78 dự thảo Luật quy định: “Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua, bán hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để làm nhà ở xã hội cho thuê”. Đề nghị cân nhắc kỹ để bảo đảm phù hợp với nguồn lực của ngân sách nhà nước.

Về đất để xây dựng nhà ở xã hội, Điều 81 dự thảo Luật đã bỏ yêu cầu dành 20% quỹ đất trong nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết vướng mắc, bất cập trong thời gian qua về việc không phải dự án nhà ở thương mại nào cũng phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội trong cùng dự án cũng như việc không phù hợp với quy hoạch chung. Tuy nhiên, để đảm bảo có đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội thì cần (i) bổ sung quy định tỷ lệ nhất định ràng buộc phê duyệt nhà ở xã hội, tùy theo các đô thị; (ii) cho phép các địa phương giao cho các

chủ đầu tư dành 20% quỹ đất trong nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội (nhằm tăng sự lựa chọn và nâng cao tính xã hội hóa trong phát triển nhà ở xã hội); quy định trách nhiệm của các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện nghĩa vụ “đóng góp tài chính để góp phần phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ” để bổ sung một phần nguồn vốn xã hội hóa từ các dự án nhà ở thương mại để thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư (nhằm huy động các nguồn lực xã hội của các thành phần kinh tế để góp phần phát triển kết cấu hạ tầng và phát triển nhà ở xã hội trong lĩnh vực nhà ở).

Về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê, khoản 4 Điều 83 dự thảo Luật quy định về lãi suất ưu đãi dành cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua. Tuy nhiên, đề nghị tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng để xác định tính khả thi của quy định này, tránh tình trạng Luật ban hành nhưng thiếu nguồn lực tài chính để cấp bù lãi suất cho vay ưu đãi trong trường hợp này.

Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, khoản 5 Điều 86 dự thảo Luật đang quy định bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu 05 năm. Đề nghị xem xét lại tính hợp lý, tính khả thi của quy định thời hạn này vì có những hộ gia đình chỉ có nhu cầu thuê nhà ở ngắn hạn trong khoảng 06 tháng, 01 năm và có thể cân nhắc gia hạn thời hạn thuê nhà ở xã hội nếu thấy phù hợp hoặc có thể mua nhà khác khi đủ điều kiện. Việc quy định cứng thời hạn tối thiểu 05 năm như dự thảo Luật có thể làm hạn chế quyền lựa chọn của các đối tượng này trong việc thuê nhà ở xã hội.

5. Về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang và xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang, khoản 2 Điều 105 dự thảo Luật mới quy định về việc giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lựa chọn nhà đầu tư; đồng thời, khoản 3 Điều 107 dự thảo Luật quy định về việc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ có lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá, đấu thầu hay không; đồng thời, nghiên cứu phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để lựa chọn chủ đầu tư, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở để đảm bảo tính khả thi của dự thảo Luật.

6. Về hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở, đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm trường hợp nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho người có công với cách mạng tại khoản 2 Điều 110 dự thảo Luật để đảm bảo tính toàn diện của dự thảo Luật.

7. Về vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở, điểm d khoản 3 Điều 114 dự thảo Luật mới quy định về việc cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội mà chưa có quy định cho vay vốn ưu đãi thông qua các

ngân hàng thương mại khác. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý cho phù hợp, đầy đủ.

8. Về giải quyết tranh chấp về nhà ở, về thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, khoản 3 Điều 199 dự thảo Luật quy định: “Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính”. Tuy nhiên, Điều 16 dự thảo Luật đang quy định 04 nhóm cơ quan là đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước: (i) Bộ Xây dựng; (ii) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; (iii) Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương khác; và (iv) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Việc một cơ quan quản lý nhưng cơ quan khác lại đứng ra làm đầu mối giải quyết tranh chấp là chưa thực sự phù hợp vì có thể phát sinh thêm thời gian, chi phí cho việc giải quyết tranh chấp này. Do đó, đề nghị cân nhắc, chỉnh lý lại Điều 199 dự thảo Luật để đảm bảo tối ưu hóa quy trình giải quyết tranh chấp.

9. Về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ phát triển, quản lý nhà ở, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình lý do đưa ra quy định về việc công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở và cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư tại Điều 218 dự thảo Luật.

10. Về quy định chuyển tiếp

Đề nghị rà soát lại các quy định chuyển tiếp trong dự thảo Luật (Điều 203 đến Điều 211) để đảm bảo không có vướng mắc trong thực tiễn thực hiện. Ví dụ, về quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư, khoản 1 Điều 206 dự thảo Luật quy định “... trường hợp chưa có văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở tại thời điểm thực hiện thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, báo cáo về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án để cơ quan có thẩm quyền quyết định”. Quy định này chưa xác định rõ ràng việc lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp này thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020, 2022), dự thảo Luật hay luật khác có liên quan? Đề nghị làm rõ quy định này để đảm bảo tính khả thi trong thực tiễn áp dụng.

VIII. VỀ NGÔN NGỮ, KỸ THUẬT VÀ HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO

1. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Trên cơ sở đề nghị xây dựng Luật được Chính phủ thông qua, cơ quan chủ trì soạn thảo đã thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập xây dựng dự án Luật; nghiên cứu, xây dựng dự án Luật; gửi hồ sơ dự án Luật để lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Hiệp hội ngành nghề, tổ chức có liên quan; đăng tải hồ sơ dự án Luật trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi cá nhân, tổ chức. Về cơ bản, việc xây dựng dự thảo Luật đã được cơ quan chủ trì soạn thảo thực hiện theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 154/2020/NĐ-CP). Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục nghiên cứu lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân, các đối tượng chịu tác động; tiếp thu, giải trình các ý kiến trong quá trình xây dựng, hoàn thiện dự án Luật.

2. Về hồ sơ dự án Luật

Hồ sơ dự án Luật gửi Bộ Tư pháp thẩm định đã đầy đủ theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát lại hồ sơ dự án Luật; trong đó cần tập trung hoàn thiện các tài liệu liên quan sau:

- Về Tờ trình Chính phủ, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh lý, hoàn thiện theo hướng bổ sung một số nội dung: (i) sự phù hợp với các cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên; (ii) các điều kiện bảo đảm về nguồn nhân lực, tài chính cho việc thi hành Luật. Ngoài ra, Tờ trình cần bám sát theo mẫu quy định tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP; bổ sung thêm phần các chính sách đã được thông qua, lược bớt sự cần thiết, đảm bảo Tờ trình ngắn gọn, súc tích.

- Về Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính đề nghị chỉnh lý và hoàn thiện kỹ hơn theo đúng quy định và nội dung đã nêu tại Mục IV Báo cáo thẩm định này.

- Bổ sung dự thảo các văn bản quy định chi tiết thi hành điều khoản được giao trong Luật và rà soát lại điều khoản chuyển tiếp cho phù hợp.

Về Báo cáo rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự thảo Luật (Báo cáo số 178/BC/BXD ngày 26/12/2022), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, hoàn thiện, đảm bảo tính toàn diện, chính xác.

3. Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

3.1. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát lại dự thảo Luật cho phù hợp với quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Nghị quyết số 351/2017/NQ-UBTVQH14 ngày 14/3/2017 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chủ tịch nước.

3.2. Đề nghị rà soát kỹ lưỡng về câu chữ, kỹ thuật soạn thảo đảm bảo ngôn ngữ sử dụng trong văn bản quy phạm pháp luật phải chính xác, phổ thông, cách diễn đạt phải rõ ràng, dễ hiểu.

IX. KẾT LUẬN

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu hoặc giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo thẩm định này để tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và các hồ sơ, tài liệu có liên quan trước khi trình Chính phủ.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), xin gửi Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Vụ CVĐCVXDPL (để biết);
- Lưu: VT, Vụ PLDSKT (KTN, KT).

