

Số: **4805** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **24** tháng 10 năm 2023

V/v hiệu lực của dự án Luật
Nhà ở (sửa đổi) và dự án Luật
Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: - Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 16/9/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có văn bản số 621/UBTVQH15-PL có văn bản gửi Chính phủ về dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Theo đó, tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) kèm theo văn bản nêu trên, tại khoản 2 Điều 196 có quy định: "*Quy định tại Chương VI của Luật này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày Luật này được thông qua*".

Ngày 10/10/2023, Chính phủ đã có báo cáo số 529/BC-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội, theo đó, đối với quy định về hiệu lực của chính sách nhà ở xã hội (quy định tại Chương VI của dự thảo Luật), Chính phủ thống nhất với dự thảo do Ủy ban Thường vụ Quốc hội chỉnh lý, hoàn thiện.

Ngày 22/10/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có báo cáo số 661/BC-UBTVQH15 kèm theo dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) gửi đại biểu Quốc Hội để cho ý kiến góp ý. Theo đó, tại mục 35 của báo cáo có nội dung: "*UBTVQH nhận thấy, dù khoản 2 Điều 196 của Luật quy định hiệu lực sớm hơn của các quy định về phát triển nhà ở xã hội, nhưng các dự án xây dựng nhà ở xã hội luôn gắn liền với đất, nên nếu các quy định tương ứng của Luật Đất đai không có cùng hiệu lực thì các quy định này cũng không thể thực thi trên thực tế. Do đó, đề nghị quy định các nội dung này đều có hiệu lực chung theo quy định của Luật Nhà ở và bảo đảm đồng bộ với Luật Đất đai.*"

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Sự cần thiết phải có hiệu lực sớm đối với chính sách về nhà ở xã hội

a) Cơ sở chính trị, pháp lý

- Tại 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 có nêu: "Quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần, nhà ở và phúc lợi xã hội cho công nhân; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của công nhân. Ưu tiên quỹ đất, vốn và có các chính sách ưu đãi, tạo thuận lợi cho triển khai xây dựng đến năm 2030 được ít nhất 1 triệu nhà ở xã hội cho công nhân và người có thu nhập thấp; bảo đảm đáp ứng đồng bộ hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn

định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất...”.

- Thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp nêu trên, ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 388/QĐ-TTg phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030", theo đó mục tiêu đến năm 2030 phải hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 1,06 triệu căn hộ nhà ở xã hội.

b) Cơ sở thực tiễn

- Tồn tại, bất cập trong quá trình thực thi quy định về nhà ở xã hội tại Luật Nhà ở năm 2014 đã được đánh giá, tổng kết, như: (1) Thiếu quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; (2) Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương bị “ách tắc”, kéo dài; (3) Chính sách ưu đãi chưa đủ mạnh, không thực chất, không thu hút, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; (4) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê - mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý; (5) Thủ tục hành chính kéo dài, dẫn đến tăng chi phí cho doanh nghiệp, người dân cũng như áp lực lên hệ thống chính quyền địa phương...

- Thiếu nguồn cung nhà ở xã hội: trong giai đoạn 2021-2025, trên địa bàn cả nước có 465 dự án nhà ở xã hội đang triển khai đầu tư, với quy mô 412.845 căn; trong đó: đã hoàn thành 46 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng 20.210 căn; đã cấp phép và đang triển khai xây dựng 110 dự án, quy mô 100.213 căn; ngoài ra đã được chấp thuận chủ trương đầu tư 309 dự án với quy mô 292.422 căn.

Như vậy, với kết quả triển khai nêu trên, đến nay mới hoàn thành đầu tư xây dựng và đã được cấp phép xây dựng 156 dự án, quy mô 120.423 căn, đạt khoảng 12% mục tiêu của Đề án.

Do vậy, để thực hiện nhiệm vụ được Ban Chấp hành Trung ương giao, đồng thời đáp ứng nhu cầu bức thiết của thực tiễn, như đã trình bày như trên, Bộ Xây dựng kiến nghị Ủy ban Pháp luật nghiên cứu đề xuất của Chính phủ (tại Tờ trình số 119/TTr-CP ngày 14/4/2023 gửi Quốc hội) về hiệu lực sớm của chính sách về nhà ở xã hội, cụ thể: *đối với nhóm chính sách về phát triển nhà ở xã hội (được quy định tại Chương VI dự thảo Luật) sẽ có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày Luật Nhà ở (sửa đổi) được Quốc hội thông qua.*

2. Về giải pháp đảm bảo hiệu lực đồng bộ của chính sách nhà ở xã hội với các quy định liên quan trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Để đảm bảo sự đồng bộ giữa pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai, trong trường hợp Chính sách nhà ở xã hội quy định tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng kiến nghị các quy định có liên quan trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)¹ cũng có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày Luật Đất đai (sửa đổi) được thông qua; cụ thể:

¹ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) kèm theo báo cáo số 598/BC-PL ngày 23/10/2023 của Chính phủ gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội về một số nội dung đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

- Điểm a khoản 3 Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê².

- Khoản 21 Điều 79. Thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng³.

- Điểm b khoản 2 Điều 113. Điều 113. Dự án sử dụng quỹ đất do Nhà nước tạo lập⁴.

- Khoản 2 Điều 120. Giao đất có thu tiền sử dụng đất⁵.

- Điểm b khoản 2 Điều 121. Cho thuê đất⁶.

- Điểm b khoản 1 Điều 158. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất⁷.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Quý cơ quan nghiên cứu, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó TTg Trần Hồng Hà (để b/c);
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/cáo);
- VPCP;
- Lưu: VT, Cục QLNN (3b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh

² 3. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất;

³ 21. Thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; nhà ở công vụ; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư; dự án khu dân cư nông thôn;

⁴ b) Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

⁵ 2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

⁶ b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

⁷ b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; các đối tượng theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 125 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn.