

Số: /BC-ĐDBQH

Đồng Tháp, ngày tháng 7 năm 2023

## BÁO CÁO

### Tổng hợp ý kiến đóng góp Luật Nhà ở (sửa đổi)

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến đóng góp dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV. Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp tổng hợp nội dung góp ý như sau:

#### 1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1):

- Đa số ý kiến đề nghị rà soát để phân định rõ, bảo đảm tính thống nhất giữa phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, tránh xung đột, trùng lặp giữa hai luật. Đồng thời luật hóa các loại hình nhà ở mới xuất hiện trong thời gian gần đây như bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng kết hợp với nhà ở, nhà phố thương mại... để có cơ chế quản lý thống nhất, đồng bộ và phát triển kinh tế - xã hội.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 1 như sau: “Luật này quy định về sở hữu, sử dụng, phát triển, quản lý vận hành nhà ở; giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam”.

#### 2. Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 5):

- Nhiều ý kiến đề nghị rà soát các quy định về hành vi bị nghiêm cấm tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này để bảo đảm khả thi, thống nhất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong giao dịch nhà ở.

- Một số ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng bổ sung hành vi bị nghiêm cấm là: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng không đúng quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không phù hợp với chiến lược, không xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, không đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

### **3. Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 6):**

- Đa số ý kiến đề nghị rà soát, bảo đảm thống nhất chính sách đối với từng nhóm đối tượng; bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang; bổ sung chính sách tiết kiệm tài nguyên nước, tài nguyên đất trong việc phát triển nhà ở để thống nhất với quy định tại Điều 7.

- Có ý kiến đề nghị cần tránh quan niệm về nhà ở xã hội là nhà ở cho đối tượng loại 2, chất lượng kém, không bảo đảm các điều kiện sử dụng cho người dân gây bức xúc trong dư luận. Bổ sung quy định về nhà ở giá thấp thay cho nhà ở giá rẻ để thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở.

### **4. Về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 10); quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 12); nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 13):**

- Đa số ý kiến cho rằng, hiện nay người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà như công dân Việt Nam nhưng có thể vợ hoặc chồng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người nước ngoài. Do đó, quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Điều 10 là chưa thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình, cụ thể là “Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng”.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm d khoản 1 Điều 13 theo hướng bổ sung nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở phải chấp hành quyết định hoặc yêu cầu phá dỡ nhà ở khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn... để thống nhất với điểm a khoản 1 Điều 134.

### **5. Về quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 18):**

- Nhiều ý kiến đề nghị công bố công khai các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để tránh vi phạm trong việc mua, bán nhà ở; giao Chính phủ thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô

thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về “khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh” tại khoản 2 Điều 18 của dự thảo Luật và “khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh” trong Luật Đầu tư để bảo đảm tính thống nhất.

#### **6. Về xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 31):**

- Đa số ý kiến tán thành quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh như trong dự thảo Luật, đồng thời đề nghị giải trình làm rõ và chỉnh lý chặt chẽ hơn các nội dung nêu trong Báo cáo thẩm tra; tán thành việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch trong dự thảo Luật; đề nghị giới hạn việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh chỉ áp dụng đối với các thành phố trực thuộc trung ương.

- Có ý kiến đề nghị không tiếp tục quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh mà tích hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh vào quy hoạch.

#### **7. Về quỹ đất để phát triển nhà ở (Điều 34):**

Đa số ý kiến cho rằng theo quy định của Luật Xây dựng thì quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học không bao gồm đất ở. Do đó, quy định tại khoản 1 về xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch là chưa phù hợp với quy định của Luật Xây dựng.

Trên đây là báo cáo tổng hợp ý kiến đóng góp dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp./.

#### ***Nơi nhận:***

- Văn phòng QH;
- Các vị ĐBQH;
- LĐ Văn phòng;
- Lưu VT (Th).

**TM. ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI**

**KT. TRƯỞNG ĐOÀN  
PHÓ TRƯỞNG ĐOÀN**

**Trần Văn Sáu**