

## **BÁO CÁO**

### **Tổng hợp ý kiến tham gia vào dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi)**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc lấy ý kiến tham gia vào Dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi). Đoàn ĐBQH tỉnh Điện Biên đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến tham gia của Thường trực HĐND tỉnh, UBNDTTQ tỉnh và các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch - Đầu tư, Tài nguyên Môi trường, Tư pháp, Hội luật gia, Cục thuế, Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Điện Biên..., về cơ bản đa số các ý kiến nhất trí cao với các quy định của dự thảo luật, đồng thời có một số ý kiến tham gia cụ thể như sau:

#### **I. Về bố cục Dự thảo luật.**

Có ý kiến đề nghị chuyển một số điều, Khoản mang tính quy định chung như Khoản 2, Điều 7 quy định khái niệm về tổ chức, cá nhân nước ngoài; Điều 33 quy định về nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; Điều 35 quy định về nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; Mục I, Chương III; ... về chương I những quy định chung cho phù hợp với bố cục chương.

#### **II. Quy định cụ thể**

##### **1. Giải thích từ ngữ (Điều 3).**

Khoản 2: Đề nghị bổ xung cụm từ "*đúng mục đích*" sau cụm từ "*hợp pháp*" và viết lại khoản này như sau "*Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp, đúng mục đích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập có sân, vườn*".

##### **2. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 10).**

Điểm h, Khoản 1. Dự thảo quy định "*Được hưởng các lợi ích thu được từ việc sử dụng nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình*", có ý kiến đề nghị bỏ quy định này vì quyền sở hữu đã bao hàm các lợi ích thu được, nên không cần cần thiết phải quy định các lợi ích thu được.

##### **3. Chính sách phát triển nhà ở (Điều 13).**

Khoản 5. Dự thảo Luật quy định "*Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở theo quy định của pháp luật để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê nhằm giải quyết chỗ ở cho các đối tượng*

*có khó khăn về nhà ở theo quy định tại Luật này". Có ý kiến cho rằng việc quy định "dành một phần diện tích đất ở theo quy định của pháp luật để xây dựng nhà ở xã hội" là chưa cụ thể, rõ ràng, đề nghị nên quy định cụ thể vào trong luật diện tích đất ở theo tỷ lệ % để xây dựng nhà ở xã hội, nhằm đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện pháp luật.*

Tương tự, đề nghị xem xét quy định lại Khoản 4, Điều 26 cho phù hợp.

#### **4. Về yêu cầu đối với phát triển nhà ở (Điều 14).**

Khoản 5. Để phù hợp với quy định của Luật đất đai, đề nghị thay cụm từ "*quy hoạch phát triển nông thôn mới*" bằng cụm từ "*quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*", khoản này viết lại như sau: "*Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, phù hợp với phong tục, ...*".

#### **5. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 26).**

Khoản 8. Dự thảo Luật quy định thời hạn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở là 50 ngày. Có ý kiến đề nghị giảm thời hạn làm thủ tục từ 50 ngày xuống còn 30 ngày làm việc, để phù hợp với lộ trình cải cách thủ tục hành chính.

#### **6. Nhà ở công vụ và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ (Điều 27).**

Ở các địa phương vùng cao, vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn đã và đang được đầu tư xây dựng nhà ở Công vụ cho giáo viên (số lượng khá lớn) trong chương trình kiên cố hóa trường, lớp học và nhà công vụ cho giáo viên. Loại nhà này giành cho tất cả giáo viên không có nhà ở riêng tại địa bàn có nhà trường được ở miễn phí. Vậy loại nhà này được xác định như thế nào, có thuộc nhà ở công vụ không? Nếu xác định là nhà ở công vụ thì phải quy định vào luật này cho phù hợp. Do đó đề nghị bổ sung vào Điều 27 thêm 01 Khoản với nội dung: *Việc xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên vùng cao, vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn thực hiện theo chương trình kiên cố hóa trường, lớp học và nhà công vụ cho giáo viên.*

#### **7. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và việc quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ (Điều 28).**

Điểm d, Khoản 4. Dự thảo Luật quy định "*.... giá thuê nhà ở thương mại đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản này do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định*". Có ý kiến đề nghị nên giao cho Bộ Tài chính quyết định ban hành về khung giá thuê nhà ở để thực hiện thống nhất trên toàn quốc, trên cơ sở khung giá đó thì UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế của địa phương để quy định mức giá cho phù hợp.

## **8. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 30).**

Có ý kiến cho rằng nội dung của Điều này chưa bao hàm hết tiêu đề. Vì nội dung điều Luật quy định việc mua nhà ở thương mại (*tại khoản 2*) và giá mua nhà ở thương mại (*tại khoản 3*), còn nội dung thuê nhà ở thương mại và giá thuê nhà ở thương mại lại chưa được đề cập trong nội dung Điều này, nhưng lại được quy định tại *khoản 4 Điều 28 dự thảo Luật*. Do đó đề nghị nên chuyển khoản 4 Điều 28 về Điều 30 cho phù hợp, thống nhất với tiêu đề.

## **9. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ (Điều 33).**

- Khoản 3. Dự thảo Luật quy định: "*Giá thuê nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ*". Có ý kiến cho rằng quy định này chưa cụ thể, rõ ràng, thiếu tính thống nhất về giá thuê nhà ở công vụ. Do đó đề nghị giao cho Chính phủ hoặc Bộ, ngành chức năng có trách nhiệm quy định khung giá thuê nhà ở công vụ để áp dụng thực hiện được thống nhất.

- Khoản 4. Dự thảo Luật quy định "*Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng*". Có ý kiến cho rằng giao cho Bộ Xây dựng hướng dẫn về giá thuê nhà trong trường hợp này là chưa phù hợp, đề nghị giao cho Bộ tài chính hướng dẫn, quyết định cho phù hợp với điểm d, Khoản 4, Điều 28 của Dự thảo Luật.

## **10. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ (Điều 34).**

Để phù hợp với đề nghị bổ sung quy định tại Điều 37 (Mục 6 báo cáo) và quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 32 Dự thảo luật, đề nghị cho các đối tượng được quy định tại điểm d, đ Điều 32 được miễn tiền công vụ. Do đó cần bổ sung vào Khoản 1, Điều 34 một điểm quy định về quyền được miễn tiền thuê nhà công vụ cho các đối tượng trên, cụ thể:

e) *Người thuộc đối tượng quy định tại điểm d, đ Khoản 1, Điều 32 của luật này được miễn tiền thuê nhà công vụ.*

## **11. Quỹ đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (Điều 44).**

Khoản 2: Có ý kiến đề nghị nên bỏ từ "*mượn*", vì theo pháp luật đất đai thì không có hình thức mượn đất. Mặt khác bỏ trường hợp này cũng nhằm hạn chế việc xảy ra khiếu kiện, tranh chấp trong lĩnh vực đất đai. Khoản này được viết lại như sau "*Đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật đất đai hoặc do thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để xây dựng nhà ở*".

## **12. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 49).**

Khoản 9. Dự thảo Luật quy định: "*Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập. Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là **học sinh dân tộc bán trú** được hưởng chính sách về nhà ở xã hội. Vì thực tế hiện nay loại hình nhà ở cho học sinh dân tộc bán trú đang được quan tâm đầu tư ở các tỉnh miền núi, biên giới, vùng sâu, vùng xa, vùng dân tộc thiểu số.*

### **13. Quỹ phát triển nhà ở xã hội (Điều 72).**

Đa số các ý kiến tán thành với *phương án 1* là không thành lập Quỹ phát triển nhà ở xã hội và đồng tình với loại ý kiến thứ nhất trong Báo cáo giải trình tiếp thu của Ủy ban thường vụ Quốc hội về dự thảo Luật.

### **14. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (Điều 115).**

Điểm a, Khoản 2. Dự thảo Luật quy định việc mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai không bắt buộc có giấy chứng nhận. Có ý kiến cho rằng quy định như Dự thảo luật là thiếu chặt chẽ, sẽ gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý; giao dịch mua bán không đảm bảo lợi ích cho các bên liên quan, đặc biệt là người mua nhà. Vì vậy, đề nghị xem xét quy định lại cho phù hợp.

Trên đây là tổng hợp ý kiến tham gia vào dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi) của Đoàn ĐBQH tỉnh Điện Biên, đề nghị UBTVQH nghiên cứu, xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Ủy ban TVQH (B/c);
- Văn phòng QH;
- Các ĐBQH;
- Vụ Pháp luật, VPQH;
- L.đ VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Phòng công tác ĐBQH (3);
- Lưu: VT.

**TM. ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI  
TRƯỞNG ĐOÀN**



**Lò Văn Muôn**