|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG**Số: /TTr-BXD | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2024* |

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội**

**sửa đổi, bổ sung Điều 197 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Điều 82 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15**

*(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)*

Kính gửi: Chính phủ

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH**

Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở là 02 đạo luật quan trọng trong đời sống chính trị, kinh tế - xã hội, đặc biệt là trong việc thực thi chủ trương, chính sách đảm bảo an sinh xã hội của đất nước, giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản, có tác động trực tiếp đến nhu cầu sinh sống của các tầng lớp nhân dân, cộng đồng doanh nghiệp, có mối quan hệ chặt chẽ với nhiều Luật khác có liên quan, trong đó có Luật Đất đai. Thông qua các cơ chế, chính sách về nhà ở và kinh doanh bất động sản được ban hành sẽ tạo được hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, thuận lợi, hiệu quả để vận hành, hoạt động; góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 cũng có nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý hoạt động quản lý và phát triển nhà ở:

(1) Về nhà ở xã hội: đẩy mạnh phân cấp, phân quyền gắn với nâng cao trách nhiệm của địa phương, thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội, đảm bảo tính khả thi của các quy định khi áp dụng trên thực tế như: hình thức phát triển nhà ở xã hội; đất dành để phát triển nhà ở xã hội; đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

Ngoài ra, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 bổ sung thêm 02 chính sách mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội như hiện hành thì đối tượng người lao động làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

(2) Về phát triển nhà ở: sửa đổi, bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở.

(3) Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để nâng cao hiệu lực pháp lý và bổ sung một số quy định đặc thù để tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có nhiều nội dung mới mang tính đột phá nhằm tăng cường phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương; thiết lập công cụ kiểm soát quản lý thị trường bất động sản để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững; góp phần quan trọng vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản như:

(1) Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;

(2) Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; chính sách về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai;

(3) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;

(4) Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; sàn giao dịch bất động sản và môi giới bất động sản;

(5) Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

(6) Quản lý, điều tiết thị trường bất động sản.

Ngày 08/01/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-TTg về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp 6. Tại Quyết định nêu trên, Thủ tướng Chính phủ đã phân công Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở[[1]](#footnote-2).

Tại Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05/4/2024, Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu các bộ, ngành theo chức năng, nhiêm vụ được giao, tập trung chỉ đạo xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luất Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, bảo đảm đủ điều kiện để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho phép thi hành sớm hơn các Luật này. Hiện nay Bộ Xây dựng đang tập trung mọi nguồn lực để xây dựng văn bản quy định chi tiết được giao trong Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở, dự kiến trình Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ các văn bản này trước ngày 20/4/2024 trước khi trình Chính phủ trước ngày 15/5/2024.

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. Mặc dù có nhiều địa phương đã tích cực trong việc thu hút đầu tư, thúc đẩy khởi công xây dựng nhà ở xã hội, tuy nhiên một số địa phương có nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn, nhưng việc đầu tư nhà ở xã hội còn hạn chế so với mục tiêu của Đề án đến năm 2025, hoặc một số địa phương không có dự án nhà ở xã hội khởi công trong giai đoạn từ năm 2021 đến nay.

Chính vì vậy, việc có hiệu lực sớm của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Nhà ở số 27/2023/QH15sẽ góp phần kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch;đồng thời góp phầnkịp thời khắc phục một số khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai chính sách phát triển nhà ở xã hội trên thực cũng như đẩy mạnh nguồn cung nhà ở xã hội gắn với việc thực hiện Đề án *Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-*2030. Bên cạnh đó, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai 2024 hiện nay cũng đang trình Chính phủ đề nghị Quốc hội chấp thuận cho phép có hiệu lực sớm vào ngày 01 tháng 7 năm 2024.

**II. QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT NHÀ Ở VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 19/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp 6, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng các dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023. Theo đó:

(1) Các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2023, bao gồm: Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2023; Nghị định quy định cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ; Thông tư của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Luật Nhà ở trong công an nhân dân; Thông tư của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách, hỗ trợ về nhà ở trong Bộ Quốc phòng.

(2) Các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2023, bao gồm: Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định việc sử dụng kinh phí để xây dựng, điều tra thu thập thông tin, cập nhật, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về giá; hướng dẫn quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Thông tư của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Bộ Xây dựng đã có các văn bản gửi Cổng thông tin điện tử Chính phủ về việc đăng tải dự thảo lấy ý kiến góp ý các dự thảo Nghị định nêu trên, có văn bản gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, văn bản gửi các Bộ, ngành, các tổ chức, tổ chức chính trị - xã hội đề nghị góp ý xây dựng các dự thảo Nghị định nêu trên.

Ngày 29/02/2024, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 837/BXD-QLN về việc triển khai xây dựng văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đề nghị các địa phương nghiên cứu, xây dựng và ban hành theo thẩm quyền hoặc trình Hội đồng nhân dân cung cấp ban hành quy định một số nội dung đã được Luật Nhà ở giao (bảo đảm có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2024).

Từ ngày 05/3/2024 đến ngày 02/4/2024, Bộ Xây dựng đã tổ chức họp lấy ý kiến của thành viên Ban soạn thảo, Tổ biên tập đối với dự thảo 05 Nghị định; đã tổ chức 04 Hội thảo lấy góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, các doanh nghiệp, hiệp hội, nhà khoa học, chuyên gia đối với 05 Nghị định tại TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Đến nay, các nội dung dự thảo các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã cơ bản được hoàn thiện để gửi Bộ Tư pháp thẩm định trước ngày 20/4/2024, Bộ Xây dựng sẽ tiếp thu, hoàn thiện sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp để trình Chính phủ ban hành vào ngày 15/5/2024.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Thông báo số 168/TB-VPCP ngày 17/4/2024, Bộ Xây dựng đã xây dựng dự thảo Tờ trình và Nghị quyết của Quốc hội cho phép Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

Ngày 17/4/2024, Bộ Xây dựng đã có công văn số 1625/BXD-QLN, công văn số 1624/BXD-QLN gửi các Bộ ngành (Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công an; Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Quốc phòng; Bộ Nội Vụ; Bộ Ngoại giao; Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam) và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị góp ý đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết nêu trên (góp ý gửi về Bộ Xây dựng trước ngày 23/4/2024).

Hiện nay, mới chỉ có Bộ Nội vụ, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng và 10 tỉnh (Hà Giang, Yên Bái, Ninh Bình, Quảng Ngãi, Gia Lai, Phú Yên, Cao Bằng, Nam Định, Đông Nai, Lâm Đồng, Phú Thọ) có ý kiến thống nhất với dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết; các Bộ ngành và tỉnh, thành còn lại đã quá thời hạn nhưng chưa có ý kiến góp ý.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Dự thảo Nghị quyết được bố cục thành 4 Điều, cụ thể như sau:

1. Điều 1: Cho phép Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

2. Điều 2: Giao trách nhiệm cho Chính phủ:

- Khẩn trương ban hành văn bản quy phạm pháp luật để quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở bảo đảm có hiệu lực thi hành đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

- Chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương ban hành văn bản quy phạm pháp luật để quy định chi tiết các nội dung được giao trong 02 Luật.

3.Điều 3. Phân công các cơ quan của Quốc hội trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

4. Điều 4. Điều khoản thi hành

**V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Đề nghị Chính phủ cho phép xây dựng dự thảo Nghị quyết trình Quốc hội cho phép điều chỉnh điều khoản hiệu lực thi hành sớm Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để bc);- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để bc);- Văn phòng Chính phủ;- Bộ Tư pháp; - Lưu : VT, QLN. | **KT. BỘ TRƯỞNG****THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Văn Sinh** |

1. (1) Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; (2) Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; (3) Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (4) Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; (5) Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; (6) Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (7) Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở; (8) Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ban hành về tiêu chuẩn, diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ. [↑](#footnote-ref-2)