

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----000-----**

**HỊCH PHẪU TÊN SỬN**

S : 115/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2021

“V/v nghị s a i, b sung kho n 1  
i u 23 và ch a c n thi t s a i, b  
sung kho n 3 i u 110 Lu t Nhà  
2014”

**Kính g i: - Ủy ban Thành v Qu c h i  
- Ủy ban Pháp lu t c a Qu c h i**

Hịch ph i B t tên s n thành ph Hồ Chí Minh (HoREA) r t hoan nghênh và th ng nh t v i T trình s 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 c a Chính ph trình Qu c h i t i K h p Qu c h i b t th ng xem xét s a i, b sung m t s i u c a 08 Lu t trong ó có xu t s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 ( c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t u t 2020) tháo g khó kh n cho s n xu t kinh doanh, t o i u ki n y m nh quá trình ph c h i và phát tri n kinh t , n nh an sinh xã h i, ch ng thích ng linh ho t, an toàn trong i u ki n bình th ng m i v i d ch CoViD-19.

Hịch ph i nh n th y, các n i dung c Chính ph xu t s a i, b sung m t s i u c a 08 Lu t u ó tính c p thi t c n ph i c xem xét gi i quy t ngay. Còn nh ng v n ch a th t s c p thi t thì U ban Thành v Qu c h i c ng ã trình Qu c h i thông qua Ch ng trình xây d ng lu t, pháp l nh n m 2022, trong ó có v i c chu n b án Lu t Nhà (s a i).

Trên c s nh n th c ó, Hịch ph i xin c góp ý ki n b sung 02 n i dung, nh sau:

**1/- V i c s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 v hình th c s d ng t th c h i n d án u t xây d ng nhà th ng m i:**

**1.1)- V i c l a ch n ch u t và hình th c s d ng t th c h i n d án u t xây d ng nhà th ng m i theo quy nh c a pháp lu t:**

**a. V i c l a ch n ch u t và hình th c s d ng t th c h i n d án u t xây d ng nhà th ng m i theo quy nh t i i u 22 và i u 23 Lu t Nhà 2014 và theo d th o s a i, b sung Kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 ( c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t u t 2020):**

- i m a, i m b và i m c kho n 2 i u 22 Lu t Nhà 2014 quy nh v i c l a ch n ch u t d án xây d ng nhà th ng m i thông qua hình th c “a) u giá quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t v t ai; b) u th u d án có s d ng t; c) Ch p thu n nhà u t theo quy nh c a Lu t u t . Tr ngh p có nhi u nhà u t c ch p thu n thì v i c xác nh ch u t theo quy nh c a Lu t Xây d ng Chính ph quy nh chi t i t i m này”. i m c kho n 2 i u 22 Lu t Nhà 2014 trên ây ã c s a i, b sung t i i m b kho n 1 i u 75 Lu t u t 2020.

- Kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 quy nh tr ng h p nhà u t “1. S d ng di n tích t thu c quy n s d ng h p pháp xây d ng nhà th ng m i” có hi u l c trong 5 n m (t 01/07/2015 - 31/12/2020); Kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 ( c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t u t 2020) quy nh tr ng h p nhà u t “1. Có quy n s d ng t h p pháp và các lo i t khác c c quan nhà n c có th m

quy n cho phép chuyển mục đích sử dụng t sang làm t” có hiệu lực kể từ ngày **01/01/2021** trở đi.

- Khoản 2, khoản 3 và khoản 4 điều 23 Luật Nhà 2014 quy định các trường hợp nhà ở được “2. Nhà ở **giao** để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán; 3. Nhà ở **cho thuê** để xây dựng nhà ở cho thuê; 4. **Nhà ở chuyển quy định** theo quy định của pháp luật về đất đai xây dựng nhà ở thương mại”.

**b. Các trường hợp ưu đãi quy định, nhà ở chuyển quy định được thực hiện dự án nhà ở, trong đó có dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật đất đai 2013:**

- Điều 118 Luật đất đai 2013 quy định 1. Nhà ở **giao** để thu tiền sử dụng đất, **cho thuê** theo hình thức ưu đãi quy định trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 điều này: a) **để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua**”.

- Điều 169, khoản 2 điều 191 và khoản 1 điều 193 Luật đất đai 2013 **cho phép** thực hiện kinh tế, doanh nghiệp **nhà ở chuyển quy định** thông qua nhà ở **chuyển nhượng quy định** phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện dự án nhà ở. Trường hợp nhà ở chuyển nhượng quy định **nông nghiệp** thì phải có quan nhà ở có thẩm quyền chấp thuận.

- Khoản 2 điều 19 Luật đất đai 2013 quy định: “2. Nhà ở **đầu tư phát triển** mà không được **đăng** mang lại thông qua chính sách thu, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và chính sách hỗ trợ cho người có thu nhập”.

**c. Thực hiện phân bổ quỹ đất để xây dựng nhà ở, trong đó có dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật đất đai 2013:**

- Khoản 2 điều 15 Luật đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung tại Điều 15 khoản 1 điều 99 Luật PPP 2020) quy định **quỹ đất** để xây dựng “2. **Dự án nhà ở có sử dụng đất**, trừ trường hợp khác theo quy định của pháp luật”.

- Khoản 2 điều 20 Luật đất đai 2013 quy định “2. **đầu tư phát triển** áp dụng cho các gói đầu tư, dự án đầu tư phát triển của Luật này, trừ trường hợp quy định tại các điều 21, 22, 23, 24, 25, 26 và 27 của Luật này”.

**d. Nhà ở thực hiện dự án nhà ở có sử dụng đất, trong đó có dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật đất đai 2020:**

- Điều 29 và Điều 30 khoản 1 điều 29 Luật đất đai 2020 quy định nhà ở thực hiện dự án thông qua hình thức “a) ưu đãi quy định theo quy định của pháp luật về đất đai; b) đầu tư phát triển theo quy định của pháp luật về đất đai”.

- Điều 29 và Điều 30 khoản 4 điều 29 Luật đất đai 2020 quy định “c. quan có thẩm quyền chấp thuận không thông qua ưu đãi quy định, đầu tư phát triển” trong trường hợp nhà ở “a) **Có quy định**, trừ trường hợp Nhà ở thu nhập thấp vì mục đích phòng, an ninh, thu nhập thấp phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Nhà ở **nhà ở chuyển nhượng**, nhà ở góp vốn, thuê **quy định** **nông nghiệp** thực hiện dự án nhà ở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không được thực hiện Nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật về đất đai”.

- Điều 5 điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định “a) Nhà ở **có quy định** là nhà ở **đăng** do các nhà ở **giao** để, cho thuê để,

công nhân quy định theo quy định pháp luật và tài...".

**. Xác định dự án xây dựng, trong đó có dự án xây dựng nhà  
thương mại theo quy định của Luật Xây dựng (số 49/2010/QH12):**

Điều 2 của Luật Xây dựng (số 49/2010/QH12) quy định "dự án xây dựng công trình khác mà pháp luật có quy định phải lập hồ sơ dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư có thẩm quyền chấp thuận".

**1.2)- Mục "b" của khoản 1 và khoản 4 của Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

(1) Khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà ở 2014 hiện hành quy định "02 trường hợp nhà ở có quy định pháp luật", hoặc nhà ở "có quy định pháp luật và các loại khác". Nhưng còn "b" "02 trường hợp nhà ở có quy định pháp luật nông nghiệp", hoặc nhà ở "có quy định pháp luật nông nghiệp không phải là...".

(2) Khoản 4 của Điều 23 Luật Nhà ở 2014 hiện hành quy định "01 trường hợp nhà ở...". Nhưng còn "b" "02 trường hợp nhà ở...nhân chủ quy định nông nghiệp", hoặc nhà ở "nhân chủ quy định pháp luật nông nghiệp không phải là...".

(3) Khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà ở 2014... "Dự án Luật số 08/2008/QH12" số... bổ sung điều khoản 1 của Điều 75 Luật... năm 2008... "b" "02 trường hợp nhà ở...nhân chủ quy định nông nghiệp", hoặc nhà ở "nhân chủ quy định pháp luật nông nghiệp không phải là..."... dự án xây dựng nhà thương mại.

**1.3)- Mục dự án khu đô thị, nhà thương mại... "v" do quy định  
khoản 1 của Điều 23 Luật Nhà ở 2014:**

**1. Khu dự án Khu đô thị thương mại Xuân Tân của Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su:**

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Dự án Khu đô thị thương mại Xuân Tân, thành phố Long Khánh phù hợp với quy hoạch khu đô thị thương mại theo Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 06/06/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô diện tích: 62,85 ha.

- Dân số dự kiến: 7000 - 7500 người.

- Đất do Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su thuê của nhà đầu tư theo Hợp đồng số 21/HĐ-TĐ ngày 27/04/2018, loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, trả tiền thuê hàng năm không "đính" thuế.

- Doanh nghiệp chấp nhận thi công thi công chuyên môn ích sản xuất nông nghiệp sang... , thi công nhà... tài chính, nộp tiền sản xuất và Nhà đầu tư... dự án xây dựng dự án khu đô thị thương mại.

**2. Dự án khu đô thị thương mại 48 ha của Công ty Bò sữa Long Thành (Lothamilk):**

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu vực của Lothamilk tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp với quy hoạch đô thị, ...

- Diện tích 48 ha đất nông nghiệp nông dân khu xí nghiệp sản xuất của Lothamilk không "đính" thuế.

- Khu vực cho Lothamilk thuê theo hình thức ghi nhận nợ và hoàn trả nợ theo Hợp đồng giao nhận giá trị quy định... góp vốn vào Liên doanh.

- Lothamilk chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang Giấy chứng nhận quyền kinh doanh.

- Lothamilk hiện có chức năng kinh doanh bất động sản.

- Doanh nghiệp có nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất và Nhà nước cấp đất xây dựng dự án khu đô thị mới.

### **3. Dự án Sài Gòn Garden 29,6 ha của Công ty CP Bất động sản Du lịch nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden:**

- Công ty CP Bất động sản Du lịch nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 29,3 ha tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, có mục đích sử dụng là **đất nông nghiệp (nông trù)** và dành du lịch sinh thái; còn lại 0,3 ha đất lúa đã ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, **không “đính” đất**.

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu đất thuộc quy hoạch phân khu là đô thị, đất.

- Doanh nghiệp có nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất và Nhà nước cấp đất xây dựng dự án khu đô thị mới.

### **4. Dự án Khu nhà 4,5 ha của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Lợi:**

- Công ty CP Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Lợi đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4,5 ha tại phường Trưng Thới, thành phố Thủ Đức, có mục đích sử dụng là **đất nông nghiệp, không “đính” đất**.

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu đất thuộc quy hoạch phân khu là đô thị, đất.

- Doanh nghiệp có nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất và Nhà nước cấp đất xây dựng dự án khu nhà.

### **5. Dự án nhà chung cư 01 ha của Công ty Cổ phần Western Sài Gòn:**

- Công ty Cổ phần Western Sài Gòn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 ha tại thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, có mục đích sử dụng là **đất nông nghiệp, không “đính” đất**.

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu đất thuộc quy hoạch phân khu là đô thị, đất.

- Doanh nghiệp có nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất và Nhà nước cấp đất xây dựng dự án khu nhà.

### **6. Dự án Khu nhà 4,4 ha của Công ty Hàng Thương mại Land:**

- Công ty Hàng Thương mại Land đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4,4 ha tại phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có mục đích sử dụng là **đất sản xuất kinh doanh, không “đính” đất**.

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu đất thuộc quy hoạch phân khu là đô thị, đất.

- Doanh nghiệp có nhiệm vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất và Nhà nước cấp đất xây dựng dự án khu nhà.

### **7. Dự án Khu Công Nghiệp 228 ha của Công ty CP Dầu và Dịch vụ H.B.C:**

- Công ty CP Dầu và Dịch vụ H.B.C đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 228 ha tại Khu công nghiệp Nhơn Hội, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, có mục đích sử dụng là **đất khu công nghiệp, không “đính” đất**.

- Pháp lý quy hoạch 1/2000: Khu đất thuộc quy hoạch phân khu là đô thị, đất.

- Doanh nghiệp cá nhân thị trường chuyên mục ích sản xuất nông nghiệp sản xuất, thị trường nhà và tài chính, nộp tiền sản xuất và Nhà nước xuất xây dựng đất đai khu đô thị mới.

1.4)- **Những thu nhập và khó khăn khi cho phép chuyển nhượng đất nông nghiệp thị trường nhà đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, ưu đãi địa chủ nhà đất trong trường hợp nhà đất có quy hoạch nông nghiệp, hoặc “t phi nông nghiệp không phi là đất”**; vì cơ bản tính ngành và thị trường kinh doanh địa chủ nông nghiệp khu 1 và 23 của Luật Nhà đất và quy định có liên quan của Luật đất đai, Luật Xây dựng; và chuyển mục đích sử dụng đất và dự án xuất xây dựng nhà đất nông nghiệp mà nhà đất có quy hoạch nông nghiệp và phi là đất:

**a. Thu nhập:**

(1) **Điểm a và điểm b khoản 4 và 5 Điều 29 Luật đất đai 2020 và điểm a khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** cho phép “chuyển nhượng đất nông nghiệp thị trường nhà đất” không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, ưu đãi địa chủ nhà đất trong trường hợp nhà đất “**có quy hoạch nông nghiệp**” hoặc “**nhận chuyển quyền sử dụng đất**” và “**t nông nghiệp**”, hoặc “**t phi nông nghiệp không phi là đất**”. Các quy định này **thông minh, công bằng và phù hợp** với các quy định của Luật đất đai 2013 (như trên).

(2) Nội dung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà đất 2014 về xử lý sai, bổ sung tích lũy khoản 4 Điều 3 “**Đ án Luật sai 08 luật**” của “**b sung**” trường hợp nhà đất “**nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp**”, hoặc nhà đất “**nhận chuyển quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phi là đất**” **không thông minh, công bằng và liên thông** giữa Luật Nhà đất 2014 và Luật đất đai 2013, Luật đất đai 2020, Luật Xây dựng (sai) 2020, Luật đất đai 2013.

(3) **Mất sản phẩm nông nghiệp tập trung quy mô lớn như như nông nghiệp** là diện tích nông nghiệp 50.000 ha trồng cây cao su chủ yếu là các nông trường, nên ý kiến nhân dân thị trường nhà đất và thị trường tài chính theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và địa chủ nhà đất các dự án bất động sản, nhà đất, mở rộng thu nhập, thu nhập thị trường thu ngân sách nhà nước đất đai và xây dựng môi trường đất đai minh bạch.

**b. Khó khăn, “bất công”:**

(1) **Khó khăn lớn nhất** là việc xác định nhà và tài chính nộp tiền sản xuất, tiền thuê đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và “**t nông nghiệp**” hoặc “**t phi nông nghiệp không phi là đất**” sản xuất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn thị trường đất đai xuất xây dựng nhà đất nông nghiệp, **những phí m b o nguyên tắc** “**Nhà nước ưu đãi phi nông nghiệp giá trị tăng thêm đất mà không do đất của nông dân mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đất đai và chính sách hỗ trợ nông nghiệp có đất đai**” theo quy định của Luật đất đai 2013.

Những do thị trường nhà đất pháp xác định giá trị của **m b o** nguyên tắc “**giá trị phù hợp với giá trị phi biến trên thị trường**” (quy định điểm a khoản 1 Điều 112 Luật đất đai 2013), nên có thể dẫn đến khó khăn làm **thiệt thu ngân sách nhà nước**, thậm chí làm **thiệt thoát nguồn lực đất đai**, nên hình thành việc xác định “**giá trị đất**” là **giá trị hiện tại** của quyền sử dụng đất, ví dụ: Ngày 10/12/2021, thành phố Hồ Chí Minh tính **chiều dài 04 lô đất của Khu đô thị mới Thủ Thiêm thì giá trúng đấu giá g p t 3,9 l n n 8,3 l n so với giá hiện tại**, **chiều dài lô 3.12 có giá hiện tại là 2.942 t ng, nhưng giá trúng đấu giá lên đến 24.500 t ng, g p 8,3 l n giá hiện tại**.

(2) Khoản 1 điều 23 Luật Nhà 2014 (hiện hành) quy định rằng nhà đầu tư “có quy mô sản xuất và các loại khác...” nên hoàn toàn có thể xảy ra trường hợp nhà đầu tư có quy mô sản xuất hàng chục, vài chục hecta nông nghiệp “đỉnh” vài mét vuông (học trường hợp nhà đầu tư có vài nghìn mét vuông phi nông nghiệp nhà đầu tư “đỉnh” vài chục mét vuông) nhưng vẫn công nhận chủ đầu tư nhà đầu tư nông nghiệp.

#### 1.5)- Ý kiến xuất:

a. Hiệp hội xuất khẩu, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn năm 2014 và Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn năm 2020 như sau:

“1. Có quy mô sản xuất học nông nghiệp quy mô sản xuất thu nhập trong các trường hợp quy định tại các mục a, b và c khoản này, trường hợp Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công nghệ theo quy định của pháp luật và đất đai; thu hồi đất ưu đãi quy mô sản xuất theo quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công:

a) Có quy mô sản xuất hợp pháp;

b) Có quy mô học nông nghiệp quy mô sản xuất hợp pháp và các loại khác;

c) Có quy mô học nông nghiệp quy mô sản xuất các loại khác.

Các trường hợp nhà đầu tư có quy mô sản xuất quy định tại các mục a, b và c khoản này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật và đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng ô thị, khu dân cư nông thôn.

Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và thực hiện thủ tục nhà đầu tư không thông qua ưu đãi quy mô sản xuất, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy phép xây dựng không phải là thủ tục đầu tư và hoàn thành nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật và đất đai xây dựng nhà đầu tư nông nghiệp”.

b. Khi xây dựng án Luật đất đai trong thời gian tới, Hiệp hội ngành dệt may và Thủ công mỹ nghệ, Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn năm 2014 và Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn năm 2020 như sau:

(1) ngành xây dựng hoàn thiện các quy định pháp xác định giá trị mbo nguyên tắc “giá trị phù hợp với giá trị phân bổ trên thị trường” (quy định tại mục khoản 1 điều 112 Luật đất đai 2013).

(2) Bên cạnh việc quy định về ưu đãi quy mô sản xuất thì ngành xem xét **buôn** trường hợp quy định về “ưu đãi đầu tư có sản xuất” (Ghi chú: Việc quy định về “ưu đãi đầu tư có sản xuất” đã được quy định tại khoản 1 điều 58 Luật đất đai 2003).

#### c. ngành xem xét xây dựng mới các sắc thuế:

Trong thời gian tới, Hiệp hội ngành Chính phủ và Ủy ban Thương mại Quốc tế sẽ xem xét xây dựng mới các sắc thuế thực hiện nguyên tắc “Nhà nước ít can thiệp vào thị trường mà không do dự can thiệp mang lại thông qua chính sách thuế, tín dụng, tín dụng, thuế và chính sách hỗ trợ cho ngành có thu nhập” theo quy định của Luật đất đai 2013, như sau:

(1) ngành xem xét ban hành “thu nhập mục đích sản xuất” theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện đầu tư, trong đó có đầu tư nhà đầu tư nông nghiệp, và **thu**

su t phù h p, ng th i giao th m quy n cho c p t nh ban hành “**b ng giá t**” phù h p v i giá t trên th tr ng và c i u ch nh b ng “**h s i u ch nh giá t**”.

(2) Hi p h i th ng nh t v i B Tài chính xu t ban hành “**thu tài s n, nh t**” v i thu su t phù h p, góp ph n kéo gi m giá thành nhà và t o ngu n thu n nh, b n v ng cho ngân sách nhà n c.

Hi p h i nh n th y, vi c th c hi n 02 s c thu này s thay th ph ng th c tính ti n s d ng t hi n nay.

2/- Tr c m t, Hi p h i ngh ch a c n thi t xem xét s a i, b sung kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014, b i l quy nh này phù h p v i i u 32 Hi n pháp 2013 và ã c quy nh chi ti t và h ng d n th c hi n t i i u 5 Ngh nh 69/2021/N - CP, phù h p v i tình hình th c ti n:

2.1)- Quy nh pháp lu t có liên quan:

a. Quy nh c a Hi n pháp 2013:

i u 32 Hi n pháp 2013 quy nh: “1. M i ng i có quy n s h u v thu nh p h p pháp, c a c i dành, nhà , t li u sinh ho t, t li u s n xu t, ph n v n góp trong doanh nghi p ho c trong các t ch c kinh t khác; 2. Quy n s h u t nhân và quy n th a k c pháp lu t b o h ; 3. Tr ng h p th t c n thi t vì lý do qu c phòng, an ninh ho c vì l i ích qu c gia, ùnh tr ng kh n c p, phòng, ch ng thiên tai, Nhà n c tr ng mua ho c tr ng d ng có b i th ng tài s n c a t ch c, cá nhân theo giá th tr ng”.

b. Quy nh c a Lu t Nhà 2014 và Ngh nh 69/2021/N -CP

- Kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014 quy nh: “3. Nhà chung c không thu c di n quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u này nh ng c t t c các ch s h u th ng nh t phá d xây d ng l i nhà chung c m i thông qua H i ngh nhà chung c ”.

- i u 5 Ngh nh 69/2021/N -CP quy nh: “Nhà chung c thu c di n **ph i phá d** xây d ng l i ho c xây d ng công trình khác theo quy ho ch quy nh t i Ngh nh này bao g m: 1. Nhà chung c **ph i phá d kh n c p** do s c , thiên tai, cháy n theo quy nh c a pháp lu t; 2. Nhà chung c **h t niên h n s d ng** ho c ch a h t niên h n s d ng theo quy nh c a pháp lu t nh ng có k t lu n ki m nh c a c quan qu n lý nhà c p t nh thu c m t trong các tr ng h p sau ây: a) Nhà chung c có các k t c u ch u l c chính c a công trình xu t hi n tình tr ng nguy hi m t ng th , có nguy c s p , không áp ng i u ki n ti p t c s d ng, c n **ph i đi d i kh n c p** các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c ; b) Nhà chung c **b h h ng n ng, xu t hi n tình tr ng nguy hi m c c b k t c u ch u l c chính c a** công trình và **có m t** trong các y u t sau: **h th ng h t ng k thu t phòng cháy ch a cháy; c p, thoát n c, x lý n c th i; c p i n, giao thông n i b không áp ng** các yêu c u c a quy chu n, tiêu chu n k thu t hi n hành ho c có nguy c m t an toàn trong v n hành, khai thác s d ng c n **ph i phá d b o m an toàn** cho ng i s d ng và yêu c u v c i t o, **ch nh trang ô th** ; 3. Nhà chung c **b h h ng m t trong** các c u ki n k t c u chính c a công trình, g m: móng, c t, t ng, d m, xà không áp ng yêu c u s d ng bình th ng mà ch a thu c di n **ph i phá d** theo quy nh t i kho n 2 i u này nh ng n m trong khu v c có nhà chung c thu c di n b phá d theo quy nh kho n 2 i u 110 c a Lu t Nhà ”.

2.2)- Vi c áp d ng kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014 và i u 5 Ngh nh 69/2021/N -CP quy nh các tr ng h p phá d nhà chung c th c hi n d án c i t o, xây d ng l i nhà chung c phù h p v i tình hình th c ti n:

(1) Kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014 quy nh ch quy nh các tr ng h p “**nhà chung c không b h h ng n ng, không có nguy c s p , không còn b o m an toàn**

cho ng i s d ng; ho c nhà chung c b h h ng mà ch a thu c di n b phá d nh ng n m trong khu v c ph i th c hi n c i t o, xây d ng ng b v i khu nhà thu c di n b phá d ” thì ph i “ c t t c các ch s h u th ng nh t phá d xây d ng l i nhà chung c m i thông qua H i ngh nhà chung c ”.

Còn các tr ng h p “nhà chung c b h h ng n ng, có nguy c s p”, không còn b o m an toàn cho ng i s d ng; ho c nhà chung c b h h ng mà ch a thu c di n b phá d nh ng n m trong khu v c ph i th c hi n c i t o, xây d ng ng b v i khu nhà thu c di n b phá d ” thì ph i c phá d c i t o, xây d ng l i nhà chung c theo quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u 110 Lu t Nhà 2014 và i u 5 Ngh nh 69/2021/N -CP.

(4) Th c ti n h n 1.000 khu nhà chung c có tu i i h n 40 n m trong c n c, mà t p trung nhi u nh t là t i Hà N i và thành ph H Chí Minh, c n c phá d xây d ng l i, g n v i c i t o, ch nh trang ô th thì u b h h ng các m c khác nhau theo các tiêu chí quy nh t i i u 5 Ngh nh 69/2021/N -CP.

### 2.3)- Ý ki n xu t:

Tr c m t, H i ph i ngh ch a c n thi t xem xét s a i, b sung kho n 3 i u 110 Lu t Nhà 2014, mà ch ngh s a i, b sung kho n 1 i u 23 Lu t Nhà 2014 c s a i, b sung t i i m c kho n 1 i u 75 Lu t t t 2020 (nêu trên) theo T trình s 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 c a Chính ph trình Qu c h i t i K h p Qu c h i b t th ng xem xét s a i, b sung m t s i u c a 08 Lu t.

N m 2022, H i ph i s t i p t c góp ý án xây d ng Lu t Nhà (s a i), trong ó có xu t s a i m t s quy nh c a các pháp lu t có liên quan xây d ng ng b các c ch , chính sách nh m t o i u ki n y m nh công tác c i t o, xây d ng l i nhà chung c g n v i c i t o, ch nh trang ô th , m b o n nh an c cho các ch s h u, ng i s d ng nhà chung c .

Trân tr ng kính trình!

### N i nh n:

- Nh trên;
- H i ng dân t c c a Qu c h i;
- V n phòng Qu c h i; y ban Kinh t Qu c h i;
- y ban Qu c phòng và An ninh Qu c h i;
- y ban Tài chính Ngân sách Qu c h i;
- y ban Khoa h c Công ngh MT Qu c h i;
- y ban Xã h i Qu c h i;
- y ban T pháp Qu c h i;
- Ban Dân nguy n Qu c h i;
- V i n Nghiên c ul p pháp Qu c h i;
- V n phòng Chính ph ; B T pháp;
- B Xây d ng; B Tài Nguyên Môi tr ng;
- B K ho ch u t ; B Tài chính;
- Ngân hàng Nhà n c;
- L u VP.

TM. BAN CH P HÀNH HI PH I  
CH T CH

Lê Hoàng Châu

TD : 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

ính kèm: V n b n 112/2021/CV-HoREA ngày 06/12/2021 c a H i ph i.

