

Số: **81** /BC - BXD

Hà Nội, ngày **17** tháng **4** năm 2024

BÁO CÁO

**Rà soát văn bản quy phạm pháp luật trong dự thảo
Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở
về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

Ngày 27/11/2023, tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa 15 đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Trong đó, Luật đã giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Tiếp đó, 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.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (đã được sửa đổi bổ sung tại Luật số 63/2020/QH14 ngày 18/6/2020), Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, Bộ Xây dựng thực hiện rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến nội dung của dự thảo Nghị định, kết quả cụ thể như sau:

1. Chương I: Quy định chung

1.1 Các văn bản được rà soát:

- Hiến pháp 2013
- Luật Nhà ở 2023
- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 (sửa đổi năm 2020)
- Bộ Luật Dân sự

1.2 Kết quả rà soát:

- Phạm vi điều chỉnh:

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6 ngày 27/11/2023, thay thế cho Luật Nhà ở năm 2014, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở 2023). Luật này đã giao

Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung, trong đó, tại phạm vi của dự thảo Nghị định này, Chính phủ sẽ quy định chi tiết 18 nội dung như sau:

Khoản 2 Điều 34; khoản 5 Điều 77; điểm a,b khoản 1, khoản 6 và khoản 8 Điều 78; Điều 82; khoản 2 Điều 83; điểm a,b khoản 4 Điều 84; điểm c,d,đ khoản 2 Điều 85 và khoản 3 Điều 85; khoản 6 Điều 87; khoản 9 Điều 88 và điểm a khoản 1 Điều 89; khoản 10 Điều 88; khoản 4 Điều 89; khoản 2 Điều 94; khoản 4 Điều 100; khoản 3 Điều 109; khoản 4 Điều 117; khoản 2 Điều 125; khoản 4 Điều 126; khoản 2 Điều 191

Các nội dung quy định tại dự thảo Nghị định là phù hợp với Hiến pháp, Luật Nhà ở 2023, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định rõ ràng cụ thể và không mâu thuẫn chồng chéo với các Nghị định khác hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2023 (hướng dẫn Luật này còn có 02 Nghị định, gồm Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư).

- Đối tượng áp dụng: Đối tượng áp dụng được kế thừa từ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ bảo đảm phù hợp, thống nhất với nội dung Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 và Bộ Luật dân sự.

2. Chương II: Các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

a) Các văn bản được rà soát:

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009
- Luật Đầu tư 2020
- Luật Đầu tư công năm 2019
- Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bổ sung năm 2020
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023
- Luật Đấu thầu năm 2023
- Luật Đất đai năm 2024.

b) Kết quả rà soát

Pháp luật về xây dựng quy định trình tự đầu tư xây dựng đối với tất cả các dự án xây dựng nói chung bao gồm 03 giai đoạn: chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng. Pháp luật về đầu tư quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư nói chung. Pháp luật đất đai quy định việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Ngoài ra,

dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan.

Thời gian vừa qua, nhiều địa phương và doanh nghiệp phản ánh quy trình đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội còn nhiều vướng mắc do một số thủ tục đầu tư, xây dựng, giao đất còn chưa thống nhất hoặc có thể đẩy nhanh tiến độ dự án bằng việc kết hợp đồng thời một số thủ tục trong quá trình đầu tư xây dựng đối với dự án xây dựng nhà ở. Do đó, mặc dù dự án nhà ở là dự án đầu tư xây dựng nhưng cũng có một số đặc thù riêng nên tại khoản 1 Điều 34 Luật Nhà ở 2023 đã quy định các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thống nhất một quy trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở, tạo hành lang pháp lý thuận lợi, thông thoáng cho chủ đầu tư tham gia thực hiện dự án, đảm bảo việc áp dụng pháp luật được thống nhất, đồng bộ và giao Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này. Hiện nay, trong dự thảo Nghị định đã quy định nội dung này theo hướng không quy định lại các nội dung đã được pháp luật liên quan quy định mà chỉ thống kê, dẫn chiếu hướng dẫn các bước thực hiện và sửa đổi, bổ sung một số nội dung mà pháp luật hiện hành còn chưa rõ hoặc chưa đầy đủ tạo hành lang pháp lý đầy đủ, thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở và bảo đảm không có mâu thuẫn, chồng chéo với các pháp luật được nêu làm căn cứ để rà soát.

Ngoài ra, do đặc thù của dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định và tính miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất nên phải quy định cụ thể các nội dung này khác với dự án nhà ở thông thường.

Bên cạnh đó, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có tính đặc thù nên phải lấy ý kiến thẩm định về nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

3. Chương III: Về nhà ở xã hội

3.1. Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

a) Các văn bản được rà soát:

- Luật Đất đai năm 2024
- Luật Đấu thầu năm 2023
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023
- Luật Đầu tư năm 2020
- Luật Xây dựng năm 2014 và được sửa đổi, bổ sung năm 2020
- Luật Công đoàn

- Luật Hợp tác xã
- Luật Quy hoạch đô thị năm 2012
- Luật Quy hoạch; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch
- Luật Đầu tư công
- Luật Doanh nghiệp.

b) Kết quả rà soát

Về nội dung này, qua rà soát Bộ Xây dựng nhận thấy:

Pháp luật về đấu thầu hiện hành chỉ quy định việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm nhà ở thương mại, trụ sở, văn phòng làm việc và công trình thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, một trong các nguyên tắc xét duyệt trúng thầu là đề xuất nộp ngân sách nhà nước lớn nhất nhằm tận dụng tối đa giá trị địa tô do khu đất đem lại, dẫn đến việc áp dụng các quy định về trình tự, thủ tục, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất... để lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đấu thầu là không phù hợp.

Do đó, nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tăng nguồn cung, Luật Nhà ở giao Chính phủ hướng dẫn về chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Tại dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm và lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu.

Ngoài ra, do Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nên dự thảo Nghị định đã quy định cụ thể việc lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp này theo hướng chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư để đảm bảo đồng bộ, phù hợp với pháp luật về đầu tư.

3.2. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

a) Các văn bản được rà soát:

- Luật Đất đai năm 2024
- Luật Đấu thầu năm 2023
- Luật Đầu tư năm 2020
- Luật Đầu tư công năm 2019

- Luật Hợp tác xã
- Luật Thuế thu nhập cá nhân
- Luật Thuế Giá trị gia tăng
- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Luật Giá
- Luật các tổ chức tín dụng
- Luật Doanh nghiệp
- Quy định về chức năng, nhiệm vụ của Ngân hàng Chính sách xã hội.

b. Kết quả rà soát

Về nội dung này, qua rà soát Bộ Xây dựng nhận thấy:

Nhằm thu hút và khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể các ưu đãi mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng.

Để cụ thể hóa các ưu đãi chủ đầu tư được hưởng, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ hướng dẫn chi tiết về lợi nhuận định mức, diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại, ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư trên phần đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vay vốn ưu đãi.. Các quy định này tại dự thảo Nghị định sẽ giúp phân thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và không tạo ra mâu thuẫn với các pháp luật có liên quan.

3.3. Về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội

a) Các văn bản được rà soát:

- Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
- Luật giá
- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công
- Luật Đầu tư công
- Luật Doanh nghiệp.

b) Kết quả rà soát

Về nội dung này, qua rà soát Bộ Xây dựng nhận thấy: Điều 61 Luật Nhà ở năm 2014 quy định nguyên tắc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng. Theo đó, giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội chưa được tính đến một số chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác), có bao gồm lợi nhuận định mức (10% đối với nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua; 15% đối với nhà ở xã hội cho thuê). Chủ đầu tư phải xây dựng giá,

trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định. Điều này dẫn đến phát sinh thủ tục hành chính (kéo dài thời gian, làm tăng chi phí,..) và làm tăng giá nhà ở xã hội. Việc xác định giá trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải được cơ quan nhà nước cấp tỉnh thẩm định cũng gây kéo dài thời gian, tốn kém cho doanh nghiệp, đồng thời thiếu một số chi phí hợp lý, hợp lệ dẫn đến thiệt hại cho chủ đầu tư. Bên cạnh đó, lợi nhuận định mức như trên (hạch toán chung toàn bộ dự án, bao gồm cả phần 20% công trình kinh doanh thương mại) cũng chưa hấp dẫn được nhà đầu tư.

Do đó, để khắc phục bất cập nêu trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định về việc xác định các chi phí được tính vào giá bán, giá cho thuê mua. Cơ quan chuyên môn của UBND cấp tỉnh sẽ có trách nhiệm thẩm định giá bán, giá thuê mua này nhằm đảm bảo việc tính đúng, tính đủ các chi phí và đảm bảo quyền lợi của người thu nhập thấp. Để thuận tiện trong triển khai thực hiện, Luật đã giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể về quy định này. Các quy định này được hướng dẫn tại dự thảo Nghị định đảm bảo sự phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Chương 4. Nhà lưu trú công nhân

a). Các văn bản rà soát:

- Luật Đầu tư;
- Luật Đấu thầu;
- Luật Đất đai;
- Luật Đầu tư công;
- Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Doanh nghiệp;
- Luật Quy hoạch đô thị;
- Luật Quy hoạch; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Kinh doanh bất động sản;
- Luật Bảo vệ môi trường;
- Luật Cư trú;
- Bộ luật Lao động;
- Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;
- Các Nghị định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

b). Kết quả rà soát

(1) *Pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có chính sách riêng về hình thức hỗ trợ nhà ở cho công nhân khu công nghiệp*: Hiện nay Nhà nước chưa có chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê. Theo pháp luật nhà ở hiện hành thì chính sách nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội, áp dụng chung cho 10 nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 (từ việc quy hoạch, bố trí quỹ đất, lựa chọn chủ đầu tư, thực hiện dự án, cách thức xét duyệt đối tượng được mua, thuê mua, việc quản lý sử dụng...) ¹. Các cơ chế ưu đãi cũng áp dụng chung như nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị, chỉ bổ sung cơ chế ưu đãi đối với doanh nghiệp lo nhà ở cho công nhân thì được tính toán chi phí vào giá thành ² (nhưng thực tế thì ưu đãi này cũng không đi vào cuộc sống do ít có doanh nghiệp tham gia lo nhà ở cho công nhân). Mặc dù vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã ban hành một số cơ chế, chính sách có liên quan nhưng chủ yếu là các thiết chế công đoàn như nhà trẻ, nhà mẫu giáo, trường học, công trình siêu thị, nhà văn hóa, thể thao....việc xây dựng nhà ở chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ. Vì vậy, chưa khuyến khích và thúc đẩy được việc phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

(2) Tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án. Như vậy, việc giao chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở về mặt nguyên tắc là không phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu. Mặt khác, quy định này còn chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai hiện hành ³,... Bất cập này dẫn đến trong thời gian qua việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp còn vương vãi, lúng túng, kéo dài.

¹ Trước khi có Luật Nhà ở 2014 thì Thủ tướng Chính phủ có ban hành một chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp (Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009). Sau khi có Luật Nhà ở 2014 thì Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp khu chế xuất và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg.

² Theo Điều 59 của Luật Nhà ở 2014 thì Nhà nước cho phép các doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất, kinh doanh (không phải kinh doanh bất động sản) được mua, thuê nhà ở hoặc đầu tư xây dựng nhà ở để cho công nhân thuê và các chi phí mua, thuê hoặc đầu tư xây dựng này sẽ được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nhưng thực tế chính sách này chưa đi vào cuộc sống do doanh nghiệp không có quỹ đất để xây dựng nhà ở và cũng không có đủ kinh phí để mua, thuê nhà ở để cho công nhân thuê. Trong khi đó, nếu mua nhà ở thương mại tại các dự án thì giá mua bán lại cao và cách xa nơi làm việc; pháp luật nhà ở hiện hành lại chưa cho phép bán nhà ở xã hội cho các doanh nghiệp này mà phải bán, cho thuê mua cho công nhân, người lao động.

³ Điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

(3) Quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp cũng đang có sự khác nhau giữa Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

Theo Luật Nhà ở năm 2014 (tại Khoản 1 Điều 16 và Khoản 1 Điều 56) thì khi quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất, cơ quan có thẩm quyền phải quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đó, nhưng theo Luật Đất đai 2013 (tại Điều 149), Luật Đầu tư 2020 (tại Khoản 9 Điều 77) và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP (tại Khoản 4 Điều 32) thì việc bố trí quỹ đất này phải thực hiện bên ngoài khu công nghiệp. Quy định khác nhau nêu trên đã dẫn đến bất cập trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án. Bởi vì, nếu quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân ngay trong khu công nghiệp theo pháp luật nhà ở thì sẽ do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án (theo hình thức chỉ định), nhưng khi bố trí quỹ đất nằm ngoài khu công nghiệp theo Luật Đất đai, Luật đầu tư 2020 và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Điều này dẫn đến thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mất nhiều thời gian, thậm chí có trường hợp không có doanh nghiệp tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

Mặt khác, khi các địa phương bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất theo pháp luật đất đai, Luật Đầu tư và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP thì pháp luật nhà ở lại chưa có quy định về việc xây dựng quỹ nhà ở này để bố trí cho những đối tượng nào? áp dụng cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đó hay cho cả các khu công nghiệp khác hay dành cho cả 10 đối tượng trên địa bàn theo pháp luật nhà ở.

(4) Theo pháp luật nhà ở hiện hành thì công nhân khu công nghiệp thuộc diện được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội như các đối tượng khác (không có quy định bắt buộc chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để cho công nhân thuê, thuê mua), do đó trên thực tế, các chủ đầu tư dự án chủ yếu xây dựng nhà ở để bán với thời gian thanh toán ngắn (từ 1 - 2 năm) nhằm thu hồi vốn nhanh, trong khi hầu hết công nhân lại không đủ khả năng tài chính để mua và Ngân hàng chính sách hội cũng không được cấp tín dụng để cho vay mua nhà ở nên nhiều công nhân có nhu cầu cũng không thể mua được nhà ở.

(5) Việc xây nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tại một số địa phương còn thiếu đồng bộ với hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, bưu điện, chợ, siêu thị...) hoặc việc thiết kế và quản lý nhà ở này không phù hợp với đặc thù sinh hoạt, làm việc của công nhân, dẫn đến hiện

tượng một số khu nhà ở đã được xây dựng xong nhưng công nhân không muốn vào ở.

Do đó, để khắc phục các bất cập nêu trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung quy định về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. Đồng thời để thể chế hóa chính sách, Luật Nhà ở đã giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể về quy mô, diện tích đất, khoảng cách an toàn, cũng như việc phát triển và quản lý nhà lưu trú công nhân. Các nội dung quy định tại dự thảo Nghị định của Chính phủ đảm bảo thống nhất và đầy đủ các đối tượng theo quy định của các pháp luật có liên quan đến công nhân khu công nghiệp.

5. Chương 5. Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

a) Các văn bản rà soát:

- Luật Cơ yếu;
- Luật Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam sửa đổi, bổ sung;
- Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng;
- Luật Công an nhân dân;
- Luật Cảnh sát biển Việt Nam;
- Luật Biên phòng;
- Luật Cảnh sát cơ động.

b) Kết quả rà soát

(1) *Pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có chính sách riêng về hình thức hỗ trợ nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang nhân dân:* Hiện nay, chính sách nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội, áp dụng chung cho 10 nhóm đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở. Các đối tượng là sĩ quan, hạ sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân là các đối tượng có tính đặc thù cao về nghề nghiệp, nhưng chính sách nhà ở hiện hành cho các đối tượng này chưa đáp ứng được các yêu cầu, điều kiện đặc thù của ngành quân đội và công an. Đối tượng là viên chức, công nhân chưa được thuê nhà ở công vụ; cán bộ quân đội, công an đang công tác tại các khu vực ngoài đô thị (vùng nông thôn, biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, nơi không có dự án nhà ở xã hội) hiện chưa được ưu tiên bảo đảm về nhà ở⁴; chưa có chế độ hỗ trợ về nhà ở dành cho cán bộ lực lượng vũ trang khi xuất ngũ còn khó khăn về chỗ ở nhưng chưa

⁴ Theo quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam năm 2014, sĩ quan tại ngũ “được hưởng phụ cấp nhà ở; được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, được bảo đảm nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật”.

được hưởng chế độ ưu đãi về nhà ở ⁵ (Đây cũng là nội dung chưa thống nhất giữa Luật Nhà ở với Luật sĩ quan và Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng).

(2) Mặc dù pháp luật về nhà ở đã có quy định Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội, tuy nhiên chưa hướng dẫn cụ thể việc thực hiện dẫn đến 02 Bộ nêu trên còn gặp nhiều vướng mắc trong thủ tục, đầu tư dự án. Do vậy, việc nghiên cứu bổ sung chính sách cụ thể về nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân là phù hợp với điều kiện đặc thù của đối tượng này.

Do đó, để khắc phục các bất cập nêu trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung 01 mục riêng thuộc Chương Chính sách về nhà ở xã hội quy định về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhằm nhân dân giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân là phù hợp trong thời điểm hiện nay nhằm khuyến khích, thúc đẩy phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dành cho lực lượng vũ trang, giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân. Để thể chế hóa chính sách, Luật Nhà ở đã giao Chính phủ hướng dẫn một số nội dung liên quan đến điều kiện về thu nhập, trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, việc quản lý, sử dụng, vận hành quỹ nhà ở này. Các nội dung quy định này tại dự thảo Nghị định sẽ đảm bảo thống nhất và đầy đủ các đối tượng theo quy định của các pháp luật có liên quan đến lực lượng vũ trang.

Trên đây là báo cáo rà soát các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến nội dung dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLN (2b).



**KT.BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

⁵Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có nêu nội dung quân đội giao đất cho cán bộ làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 phù hợp với quy hoạch, khi cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.