

Số: /TTr-CP

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Chính phủ trình Quốc hội dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 (sau đây gọi chung là Luật với các nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Đối với Luật Đất đai số 31/2024/QH15

- Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã xác định nhiệm vụ trọng tâm trong nhiệm kỳ Đại hội XIII: *Quản lý chặt chẽ, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai, tài nguyên*"; các đột phá chiến lược trong đó yêu cầu: *"Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đổi mới quản trị quốc gia theo hướng hiện đại, cạnh tranh hiệu quả. Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính, hợp tác công - tư; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực bằng hệ thống pháp luật."*

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã đưa ra mục tiêu *"Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất"*; *"Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả"*.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã đưa ra quan điểm: *“Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời.”*

1.2. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

- Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các mục tiêu liên quan về nhà ở nêu tại Nghị quyết số 42-NQ/TW ngày 24/11/2023 của Hội nghị lần thứ 8 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, nâng cao chất lượng chính sách xã hội, đáp ứng yêu cầu sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc trong giai đoạn mới;

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó nêu rõ: “Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, ban hành cơ chế, chính sách đột phá và phân cấp triệt để cho các địa phương để đẩy nhanh cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, công trình hết niên hạn sử dụng, nhà ở ven kênh rạch, khu dân cư nghèo trong đô thị”;

- Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03 tháng 6 năm 2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng;

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030, và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 - 2025.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Đối với Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 là một đạo luật lớn, có ý nghĩa và tầm quan trọng đặc biệt trong đời sống chính trị, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; có tác động sâu rộng đến các tầng lớp nhân dân, cộng đồng doanh nghiệp và có mối quan hệ chặt chẽ với nhiều luật khác có liên quan, đặc biệt có nhiều nội dung mới góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng

cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhân dân, đảm bảo phát huy quyền làm chủ của nhân dân, giải quyết hài hòa lợi ích trong xã hội và nhận được sự đón nhận nồng nhiệt, đánh giá cao của nhân dân, doanh nghiệp. Việc thi hành sớm Luật Đất đai năm 2024 tạo điều kiện để quản lý chặt chẽ, khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai phục vụ phát triển kinh tế xã hội, thúc đẩy thực hiện các cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, giảm thiểu chi phí tuân thủ, cắt giảm khâu trung gian, sớm hiện thực hóa các chính sách ưu việt của Luật Đất đai năm 2024 vào cuộc sống, cụ thể như sau:

- Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất: bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam tương đương như quyền và nghĩa vụ của công dân Việt Nam trong nước. Đây là điểm mới quan trọng, tiến bộ của Luật Đất đai được đông đảo kiều bào đồng tình, ủng hộ. Quy định người sử dụng đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải xác định giá đất, người sử dụng đất không phải làm thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... Điểm mới quan trọng nêu trên sẽ tạo nhiều thuận lợi cho người sử dụng đất, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ.

Mở rộng đối tượng, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, mở rộng phạm vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; quy định cụ thể về tập trung, tích tụ đất đai để khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là đất nông nghiệp; cho phép người sử dụng đất được sử dụng kết hợp đa mục đích, được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, được sử dụng một phần diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp. Quy định này nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tạo thuận lợi cho người sử dụng đất có thêm thu nhập từ việc sử dụng kết hợp đa mục đích.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: đổi mới quy trình, nội dung, phương pháp lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng đảm bảo sự thống nhất với Luật Quy hoạch, tính tương thích giữa quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, tăng cường phân cấp cho địa phương để tạo ra sự chủ động, linh hoạt trong điều hành kinh tế xã hội tại địa phương, tránh sự trùng lặp trong việc lập, phê duyệt các quy hoạch gây lãng phí cho ngân sách nhà nước.

- Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: quy định chi tiết các trường hợp nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đảm bảo tính công khai, minh bạch, tuân thủ Hiến pháp; làm rõ căn cứ, điều kiện thu hồi đất đảm bảo tính đầy đủ, dễ làm, dễ thực hiện tránh sự chông chéo giữa các quy trình từ quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư... tạo điều kiện trong tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư. Quy định rõ quy trình, trách nhiệm của các cơ quan, đoàn thể, tổ chức, cá nhân trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đa dạng hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quy định nguyên tắc hoàn thành việc phê duyệt phương

án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất, đồng thời quy định tiêu chí về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, địa điểm của khu tái định cư đảm bảo điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đều theo hướng có lợi hơn cho người có đất bị thu hồi.

- Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: quy định rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, theo hướng cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm bảo đảm nguồn thu ổn định. Quy định chi tiết về trường hợp, điều kiện, căn cứ thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua các hình thức không đấu giá, không đấu thầu; đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh nhằm tạo sự chủ động cho chính quyền địa phương trong việc bố trí quỹ đất thực hiện phát triển kinh tế xã hội, đồng thời nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc quản lý đất đai trên địa bàn.

- Về tài chính đất đai, giá đất: bỏ quy định khung giá đất và thực hiện công bố bảng giá đất hằng năm để phản ánh được biến động của thị trường; quy định cụ thể 04 phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp; bổ sung quy định về bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất; quy định rõ các trường hợp áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể; đảm bảo thống nhất thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất với thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; quy định về việc ổn định tiền thuê đất cho chu kỳ 05 năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và không chế tỷ lệ tăng tiền thuê đất so với chu kỳ trước tạo điều kiện cho các doanh nghiệp chủ động trong hạch toán, lên kế hoạch, phương án kinh doanh, hoạt động.

- Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, tách riêng giữa vai trò quản lý nhà nước (việc công nhận quyền sử dụng đất) với việc cung cấp dịch vụ công của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương; chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể nhằm ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký đất đai; giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương để khắc phục các khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận thời gian qua.

- Quy định cụ thể chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng; giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thiếu đất ở, đất sản xuất; trách

nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc xây dựng và thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; nguồn lực để thực hiện chính sách; đảm bảo quỹ đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định hạn chế một số quyền của người sử dụng đất đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Quy định về xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; trách nhiệm, thời gian các Bộ, ngành và các địa phương đưa hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai vào vận hành, khai thác; quy định kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành có liên quan và quy định về dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai nhằm tạo công cụ để người dân, doanh nghiệp có thể truy xuất, kiểm tra quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai của cơ quan giải quyết thủ tục trên môi trường điện tử.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai. Bỏ khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất như bỏ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ban quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không; Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất...

- Sửa đổi các quy định tại các Luật có liên quan để đảm bảo sự thống nhất trong hệ thống pháp luật, tương thích giữa các thẩm quyền của các cấp, xử lý các vướng mắc, khoảng trống pháp lý giữa Luật Đất đai và các pháp luật khác như: quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích rừng và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất rừng...

- Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định các trường hợp chuyển tiếp để giải quyết tồn đọng các quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ từ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giá đất, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận,... để đảm bảo tính ổn định của hệ thống pháp luật, hướng dẫn các địa phương giải quyết các vướng mắc, tồn tại trong quá trình quản lý, sử dụng đất qua các thời kỳ.

Luật Đất đai với nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng, trong tổng số 260 điều của Luật Đất đai chỉ có 97 điều giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật; còn lại 163 điều của Luật đã được quy định cụ thể, chi tiết có thể thực hiện được ngay để sớm khơi thông nguồn lực, khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đề ra, kịp thời giải quyết, tháo gỡ những bất cập, hạn chế đã chỉ ra trong quá trình tổng kết Luật Đất đai năm 2013.

Trong quá trình phổ biến Luật Đất đai, các địa phương, doanh nghiệp đều mong muốn Luật Đất đai sớm có hiệu lực để tiếp tục giải quyết tốt những bất cập, vướng mắc trong quản lý, sử dụng đất do lịch sử để lại và từ yêu cầu mới của thực tiễn, góp

phần đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công, phát triển thị trường bất động sản, đáp ứng yêu cầu về nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Từ những lý do trên cho thấy, việc cho phép Luật Đất đai có hiệu lực sớm là phù hợp với chủ trương của Đảng, phù hợp với yêu cầu, đòi hỏi của thực tiễn, đảm bảo tính khả thi và thật sự cần thiết, kịp thời đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của các địa phương, doanh nghiệp và Nhân dân.

2.2. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

a) Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội Khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023, trong đó, khoản 1 Điều 197 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định: “Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025”.

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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. Việc thi hành sớm Luật Nhà ở năm 2023 tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức, cá nhân khi tham gia phát triển nhà ở gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...; kiểm soát chặt chẽ việc phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; chuyển đổi công năng nhà ở; giải quyết tranh chấp, khiếu nại đối với việc quản lý, vận hành nhà chung cư... như:

- Về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của cấp tỉnh: Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định về kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó bỏ quy định về kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm; quy định chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; bỏ quy định lấy ý kiến Bộ Xây dựng khi thực hiện thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Về phát triển nhà ở: Luật Nhà ở năm 2023 đã 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 như: (1) bổ sung quy định các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (2) sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai (sửa đổi) thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu); (3) sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo hướng mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ; (4) bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở tái định cư để đảm bảo thống

nhất, đồng bộ với Luật Đất đai (sửa đổi); (5) việc phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân đã được quy định từ năm 2010 cho đến nay, tuy nhiên, thực tế triển khai còn nhiều biến tướng và chưa tuân thủ về việc đầu tư xây dựng loại hình nhà ở này. Do đó, Luật Nhà ở 2023 đã hoàn thiện nội dung chính sách này quy định chặt chẽ hơn nhằm bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của người dân, theo đó phân định rõ trường hợp nào phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trường hợp nào không phải lập dự án nhưng phải đáp ứng điều kiện về đầu tư xây dựng.

- Về chính sách nhà ở xã hội: Luật Nhà ở năm 2023 đã giải quyết được bất cập trong việc bố trí quỹ đất của Luật Nhà ở năm 2014, theo đó Ủy ban nhân dân các tỉnh có trách nhiệm bố trí đủ quỹ đất (quỹ đất độc lập, quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại) để dành phát triển nhà ở xã hội. Việc trao quyền gắn với trách nhiệm để tạo cơ chế linh hoạt cho địa phương triển khai thực hiện; mở rộng nguồn cung nhà ở xã hội, phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, bổ sung Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê; có chính sách mới tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng;

Đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, để khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung một số chính sách như: miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận; hoàn thiện hơn việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đồng bộ theo pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu nhằm đảm bảo thống nhất hệ thống pháp luật; việc xác định giá bán, cho thuê mua, cho thuê được quy định cụ thể phương pháp xác định và thời điểm xác định, đảm bảo cụ thể, dễ thực hiện.

Như vậy, Luật Nhà ở năm 2023 đã có nhiều chính sách mới tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp trong việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

- Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Luật Nhà ở năm 2023 quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia đầu tư, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư. Hiện nay, dự

thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang trình Chính phủ theo hướng: đơn giản các mẫu giấy tờ, hồ sơ; quy định rõ các cơ quan được lấy ý kiến thẩm định; nội dung lấy ý kiến thẩm định rõ ràng; thời gian lấy ý kiến cụ thể; quy định nhiều cơ chế ưu đãi hơn về đất đai, kinh doanh thương mại dịch vụ trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đảm bảo hiệu lực pháp lý thống nhất, đồng bộ với pháp luật liên quan; quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư trong việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư; việc bố trí kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư; sửa đổi, bổ sung về lựa chọn chủ đầu tư đảm bảo thuận lợi hơn, khắc phục tình trạng chậm cải tạo các dự án chung cư cũ trong thời gian vừa qua; quy định bổ sung việc chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư đối với các nhà chung cư được xây dựng sau năm 1994.

- Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung quy định về việc chuyển đổi công năng nhà ở để giải quyết một số quỹ nhà ở tái định cư,... đã đầu tư xây dựng nhưng không đưa vào sử dụng để đảm bảo tối ưu hóa việc quản lý, sử dụng nhà ở tránh lãng phí nguồn lực; sửa đổi, bổ sung một số quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, khai thác nguồn thu từ phần sử dụng chung của nhà chung cư nhằm khắc phục các tranh chấp khiếu kiện trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

b) Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có nhiều nội dung mới, tiến bộ 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:

- Giải quyết được vấn đề tồn tại về có sự chồng lấn phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản với một số Luật khác trong thời gian qua; khắc phục các bất cập, khoảng trống pháp lý quy định về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; quy định của Luật bảo đảm khắc phục sự chồng lấn giữa pháp luật về kinh doanh bất động sản với pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai về chuyển nhượng dự án bất động sản; công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh.

- Hoàn thiện quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản để nâng cao năng lực, sự chuyên nghiệp của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản, góp phần lành mạnh thị trường bất động sản; khắc phục các bất cập về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai trong thời gian qua, khơi thông thị trường bất động sản, bảo vệ người mua, thuê mua; quy định chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền

đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; sửa đổi, bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai để tạo sự chủ động cho chủ đầu tư cũng như người mua nhà trong các giao dịch về nhà ở.

- Xử lý vướng mắc liên quan đến pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, phát triển đô thị về 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; góp phần khơi thông thị trường bất động sản vận hành trên cơ sở hành lang pháp lý rõ ràng, cụ thể, minh bạch.

- Bổ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án bất động sản được chuyển nhượng. Bổ sung quy định chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án; sửa đổi, bổ sung quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Các giao dịch kinh doanh bất động sản được chuẩn hóa hơn, minh bạch hơn, khách hàng được bảo vệ quyền lợi, chủ đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có cơ sở pháp lý rõ ràng, đồng bộ để xác lập, ký kết, thực hiện các giao dịch bất động sản thông suốt.

- Góp phần minh bạch hóa, chuyên nghiệp hóa hơn nữa các hoạt động môi giới, giao dịch bất động sản; phòng ngừa, hạn chế các bất ổn thị trường do các hoạt động môi giới, kinh doanh dịch vụ bất động sản thiếu sự kiểm soát hiệu quả; bổ sung quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

- Bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan; nâng cao tính khoa học, tính hệ thống, đồng bộ, công khai, minh bạch của thị trường bất động sản, góp phần khắc phục các bất cập pháp lý trong thời gian qua, nâng cao hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.

- Bổ sung nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; quy định các biện pháp, thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

c) *Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023* với nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, trong tổng số 198 điều của Luật Nhà ở chỉ có 52 điều giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân quy định chi tiết; Luật Kinh doanh bất động sản có 21 điều hướng dẫn chi tiết. Như vậy, còn trên 140 Điều trong Luật Nhà ở, 60 điều trong Luật Kinh doanh bất động sản có thể tổ chức thực hiện được ngay để thúc đẩy phát triển nhà ở, thị trường bất động sản trên cơ sở tháo gỡ các bất cập, tồn tại của chính sách hiện hành.

d) *Bên cạnh đó*, ngày 18 tháng 01 năm 2024, Quốc hội đã thông qua Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 có hiệu thi hành kể từ ngày 01/7/2024, trong đó tại khoản 2 Điều 209 của Luật Các tổ chức tín dụng cho phép “khoản 3 Điều 200¹ và khoản 15 Điều 210² của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025”.

Luật Các tổ chức tín dụng có các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Để đảm bảo áp dụng đồng bộ quy định pháp luật, đảm bảo chặt chẽ khi nhận tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, Luật Các tổ chức tín dụng đã quy định việc chuyển nhượng dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan (khoản 3 Điều 200). Đối với các dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày Luật có hiệu lực thi hành, để tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng đẩy nhanh việc xử lý, thu hồi nợ, Luật quy định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản chỉ phải đáp ứng một số điều kiện quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản (khoản 15 Điều 210). Các quy định này đều dẫn chiếu tới việc áp dụng quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Trường hợp Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành từ 01/8/2024 thì các quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản tại Luật các tổ chức tín dụng cũng cần phải được điều chỉnh hiệu lực về cùng thời điểm này để đảm bảo bảo tính đồng bộ, khả thi, tránh chông chéo, mâu thuẫn giữa các Luật.

¹ Khoản 3 Điều 200 Luật Các tổ chức tín dụng: “3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản của Luật Kinh doanh bất động sản”.

² Khoản 15 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng: “15. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đã nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để thu hồi nợ không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản của pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Dự án bất động sản chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm a, d, đ, g và h khoản 1 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và phải có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 2, 4 và 5 Điều 40 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15”

Trường hợp không sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 209 Luật Các tổ chức tín dụng về thời điểm có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 để đồng bộ với thời điểm có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản sẽ dẫn tới có khoảng trống pháp lý từ thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 8 năm 2024) đến ngày các quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 01 năm 2025). Do các nội dung này liên quan trực tiếp đến các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Vì vậy, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 209 của Luật Các tổ chức tín dụng như sau: “2. *Khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024*” để đảm bảo có hiệu đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với các quy định chuyển tiếp tại Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Bộ Xây dựng rà soát kỹ lưỡng, đánh giá tác động những vướng mắc có thể phát sinh đối với các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp, bao gồm tác động đối với doanh nghiệp đang thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và những nội dung chuyển tiếp trong ba Luật đồng thời có phương án phù hợp thể chế hóa trong Luật nhằm đảm bảo không gây khó khăn, vướng mắc cho công tác quản lý đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản, đảm bảo quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khi tham gia các quan hệ về đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản đã được quy định.

Có thể khẳng định, việc cho phép Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai có hiệu lực sớm là phù hợp với chủ trương của Đảng, phù hợp với yêu cầu của thực tiễn, đảm bảo tính khả thi và thật sự cần thiết, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản; tạo điều kiện thuận lợi giải phóng nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội kịp thời, hiệu quả, an toàn và bền vững góp phần quan trọng trong việc thực hiện chính sách nhà ở của Đảng, phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

3. Về tiến độ xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật³. Đến nay, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ cơ bản được các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng tập trung xây dựng, hoàn thiện. Bộ Tư pháp đã tổ chức thẩm định. Các thành viên Chính phủ đã có ý kiến, Chính phủ đang chủ đạo các bộ khẩn trương hoàn thiện để Chính phủ xem xét, ban hành.

³ Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05/4/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3 năm 2024 và hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; Chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các văn bản số: 202/TTg-NN ngày 26/3/2024, số 2710/VPCP-NN ngày 23/4/2024 và số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024 của Văn phòng Chính phủ; Chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Công văn số 2353/VPCP-NN ngày 09/4/2024, Thông báo số 168/TB-VPCP/17/4/2024 của Văn phòng Chính phủ; Công điện số 53/CĐ-TTg ngày 27/5/2024

Đối với các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai giao cho các địa phương ban hành chủ yếu là những nội dung liên quan đến ban hành đơn giá bồi thường thực tế nhà ở, cây trồng, vật nuôi; mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản; quy định mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất; mức hỗ trợ tái định cư, suất tái định cư tối thiểu; quy định hạn mức giao đất ở, đất sản xuất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được tách thửa... Các nội dung này cũng được Luật Đất đai năm 2013 giao cho các địa phương quy định chi tiết, do đó, việc ban hành các nội dung này được thực hiện chủ yếu trên cơ sở rà soát, cập nhật, kế thừa các quy định hiện hành tại địa phương.

Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản đôn đốc việc xây dựng các nội dung quy định chi tiết được giao trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền ban hành của các Bộ trưởng, các văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Các địa phương cũng đang tập trung, đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản này. Đây là một trong những tiền đề quan trọng để Chính phủ đề xuất Quốc hội cho phép Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 để sớm khơi thông nguồn lực từ đất đai, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn lực đất đai, góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế sâu rộng, từng bước hiện thực hóa mục tiêu cuộc cách mạng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đề ra; kịp thời đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của Nhân dân; 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 phần kịp 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 tế 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; đáp ứng yêu cầu thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hết sức cấp thiết tại một số đô thị lớn như TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, TP. Đà Nẵng...

4. Công tác tuyên truyền, phổ biến các nội dung cơ bản của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản

Công tác tuyên truyền, phổ biến những nội dung mới của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản được các cơ quan tập trung tuyên truyền, phổ biến thông qua các phương tiện thông tin đại chúng trong suốt thời gian qua. Các cơ quan truyền thông đã phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để phổ biến các nội dung cơ bản của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (Truyền hình Việt Nam, Truyền hình Quốc hội, Thông tấn xã Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam, Truyền hình VTC, VOV...)

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội nghị trực tuyến triển khai thi hành Luật Đất đai với các Bộ, ngành và 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (nhiều địa phương trực tuyến đến cấp xã) ngay sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai; chủ trì, phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương tổ chức Hội nghị phổ biến Luật Đất đai cho gần 400 báo cáo viên các cấp; phối hợp với các tỉnh tổ chức Hội nghị phổ biến Luật Đất đai cho cán bộ, công chức, người lao động đến đơn vị hành chính cấp xã như: Đà Nẵng, Đắk Nông, Hòa Bình, Long An, Bắc Giang, Lào Cai, Đồng Nai, Thái Nguyên, Thái Bình, Lạng Sơn...; phối hợp với Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam phổ biến cho các đối tượng là các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan; phổ biến cho cán bộ, công chức của Kiểm toán Nhà nước...

Bộ Xây dựng phối hợp với Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Báo Xây dựng, Báo Dân trí, Báo Diễn đàn Doanh nghiệp, các địa phương... để tổ chức phổ biến, tuyên truyền cho các đối tượng là doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan tại tỉnh Khánh Hòa, Thành phố Cần Thơ, Thành phố Hà Nội.

Bộ Ngoại giao đã chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng tổ chức Hội nghị phổ biến cho các kiều bào trong và ngoài nước các nội dung cơ bản của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Theo thông tin của Bộ Ngoại giao⁴, Hội nghị đã thu hút số lượng lớn đại biểu tham dự (khoảng 500 đại biểu tham dự trực tiếp và trực tuyến), bao gồm: (i) đại diện các Bộ, ban, ngành và các Hội đoàn Người Việt Nam ở nước ngoài, các tổ chức hiệp hội doanh nhân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước; (ii) đại diện các cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài; (iii) đông đảo kiều bào tham dự trực tiếp tại Hà Nội và 50 điểm cầu tại 30 quốc gia và vùng lãnh thổ ở 04 châu lục (Hoa Kỳ, Canada, Pháp, Đức, Ba Lan, Hà Lan, Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan (Trung Quốc), Thái Lan, Lào, Campuchia, Úc, New Zealand, Tanzania, Ma-rốc...).

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT SỬA ĐỔI CÁC LUẬT

1. Mục đích

- Tạo điều kiện để quản lý chặt chẽ, khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai, phát triển nhà ở, phát triển thị trường bất động sản, đẩy mạnh thực hiện các cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, giảm thiểu chi phí tuân thủ, cắt giảm khâu trung gian, sớm đưa các quy định tiên bộ, ưu việt của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đi vào cuộc sống góp phần thu hút đầu tư, tháo gỡ khó khăn, phát triển thị trường bất động sản, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, đóng góp tích cực, có hiệu quả cho phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.

- Xây dựng Luật để cho phép Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, đưa Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sớm đi vào cuộc sống sẽ khơi thông nguồn lực đất đai, kịp thời giải quyết, xử lý dứt điểm các tồn tại, bất cập đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

⁴ Công văn số 1954/BNG-UBNV ngày 16/4/2024 của Bộ Ngoại giao

- Phát huy tiềm năng, sử dụng hiệu quả cao nhất giá trị nguồn lực đất đai, các chính sách về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, qua đó phải tháo gỡ được những khó khăn trong tiếp cận đất đai phục vụ sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư, đóng góp lớn cho việc hoàn thành mục tiêu, chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội đã đề ra, ổn định về xã hội, lợi ích thiết thực cho nhân dân.

- Sớm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp và người dân trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, bảo vệ quyền lợi cho người có đất bị thu hồi, thúc đẩy sự tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, kiểm soát chặt chẽ việc phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại đối với việc quản lý, vận hành nhà chung cư...

2. Quan điểm

- Kịp thời thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới về *“Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp, kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển, tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép, những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời”*; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó nêu rõ: *“Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, ban hành cơ chế, chính sách đột phá và phân cấp triệt để cho các địa phương để đẩy nhanh cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, công trình hết niên hạn sử dụng, nhà ở ven kênh rạch, khu dân cư nghèo trong đô thị.”*

- Sớm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân; đồng thời, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc quản lý, sử dụng đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản; bảo đảm việc kinh doanh bất động sản, thực hiện chính sách nhà ở toàn diện, công khai, minh bạch, chặt chẽ, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

- Sớm đưa các chính sách trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản vào cuộc sống, đặc biệt là các chính sách liên quan đến bảo vệ quyền và lợi ích cho người sử dụng đất, nhất là người nghèo, người có thu nhập thấp, nông dân, đồng bào dân tộc thiểu số... phát triển nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội, thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư người dân sớm được tiếp cận nhà ở, an sinh - xã hội.

III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO LUẬT

Dự thảo Luật được bố cục thành thành 5 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 252 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau:

“1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Các Điều 253; Điều 254 (trừ khoản 4 và khoản 5); Điều 255 (trừ khoản 8); Điều 256 (trừ khoản 2 và khoản 4); Điều 257 (trừ khoản 1); Điều 258; Điều 259; Điều 260 (trừ các khoản 12, 14 và 15) của Luật Đất đai có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 như sau: “1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 197 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 như sau: “1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 209 Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 như sau: “2. Khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2024.

Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo Tờ trình này dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Lưu: VT, PL(100).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính