

Số **2993** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **30** tháng **7** năm 2021

V/v báo cáo tổng kết thi hành
Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh
doanh bất động sản

Kính gửi:.....

Căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và để có cơ sở thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao về việc nghiên cứu, báo cáo Chính phủ lập đề nghị đưa vào chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội việc ban hành Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản để thay thế Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 vào Quý IV/2021, Bộ Xây dựng đề nghị các Bộ, ngành cơ quan theo chức năng nhiệm vụ được giao thực hiện báo cáo tổng kết việc thi hành Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 theo đề cương đính kèm, cụ thể như sau:

1. Tổng kết, đánh giá toàn diện việc thực hiện Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và xây dựng báo cáo tổng kết theo Đề cương gửi kèm công văn này;
2. Tổng hợp, đánh giá những khó khăn vướng mắc, mâu thuẫn, chông chéo giữa pháp luật chuyên ngành có liên quan với pháp luật về nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản; kiến nghị, đề xuất các nội dung cụ thể cần sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành 02 Luật này.

Nội dung báo cáo tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản gửi về Bộ Xây dựng, số 37 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội trước ngày **15/8/2021** (bản gửi thư điện tử theo địa chỉ: quanlynha.bxd2021@gmail.com).

Chi tiết thông tin xin liên hệ: Ông Thân Thế Anh, Trưởng phòng Quản lý nhà ở và công sở, điện thoại: 0912259674 (Luật Nhà ở); Ông Vương Duy Dũng, Trưởng phòng Quản lý nhà thị trường bất động sản, điện thoại: 0903285868 (Luật Kinh doanh bất động sản).

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan!

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh



BỘ XÂY DỰNG

DANH SÁCH BỘ NGÀNH GỬI ĐỀ NGHỊ TỔNG KẾT

(Kèm theo công văn số: 2993/BXD-QLN, ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường
2. Bộ Tài chính
3. Bộ Tư pháp
4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư
5. Bộ Quốc phòng
6. Bộ Công an
7. Ngân hàng nhà nước Việt Nam
8. Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam

Phụ lục 01

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TỔNG KẾT THI HÀNH LUẬT NHÀ Ở 2014

(Kèm theo công văn số ~~2993~~ BXD-QLN ngày ~~30.1~~/2021)

I. VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN LUẬT NHÀ Ở VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

Đề nghị đánh giá việc thực hiện Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành theo một số nội dung sau:

- Về việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền được giao theo Điều 84 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến lĩnh vực nhà ở:

- Số lượng các văn bản đã ban hành;

- Kết quả của việc thực hiện các văn bản đã ban hành

- Công tác tổ chức tập huấn, phổ biến thi hành Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn (số lượng đợt tổ chức tập huấn, đối tượng được tập huấn, phổ biến...).

- Những mâu thuẫn chồng chéo giữa pháp luật chuyên ngành có liên quan với pháp luật về nhà ở.

- Đánh giá kết quả, khó khăn vướng mắc trong triển khai thực hiện.

II. VỀ ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ NỘI DUNG CỤ THỂ

Ngoài các nội dung đánh giá chung tại phần I nêu trên, đề nghị một số bộ ngành dưới đây báo cáo cụ thể các nội dung sau:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường

Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo đánh giá về các nội dung:

- Quy định về giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quy định về năng lực điều kiện được giao đất để làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, về phân lô bán nền trong dự án....

- Quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải tỏa, thu hồi nhà ở....

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở trong dự án (đối tượng được cấp, loại nhà ở được cấp...);

- Báo cáo đánh giá về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội;

- Đánh giá sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa pháp luật đất đai với pháp luật về nhà ở.

2. Bộ Tư pháp

Bộ Tư pháp báo cáo đánh giá về các nội dung:

- Các quy định về sở hữu tài sản là nhà ở giữa Bộ luật dân sự và Luật Nhà ở;
- Các hoạt động công chứng, chứng thực đối với hợp đồng, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại;
- Các quy định về giao dịch bảo đảm liên quan đến nhà ở (đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng dự án nhà ở...);
- Các quy định về các giao dịch liên quan đến nhà ở (như thế chấp, cho thuê, thuê mua, mua bán, tặng cho, thừa kế ...).

3. Bộ Tài chính

Bộ Tài chính báo cáo đánh giá về các nội dung:

- Đánh giá về kết quả thực hiện, tồn tại, bất cập và đề xuất liên quan đến chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả, xác định tiền sử dụng đất được miễn, miễn giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Các quy định về thuế, lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp đối tượng cá nhân, tổ chức nước ngoài, cá nhân, tổ chức trong nước...
- Quy định về thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng, mua bán nhà ở;
- Quy định về thu, chi tiền cho thuê, thuê mua, tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định về thanh toán tiền chênh lệch thuê nhà ở công vụ

4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo đánh giá về các nội dung:

- Đánh giá về kết quả công tác bố trí và phân bổ nguồn vốn từ ngân sách Trung ương dành để phát triển nhà ở xã hội.
- Báo cáo liên quan đến thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quỹ đất 20%; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.
- Quy định về quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; về lựa chọn nhà đầu tư/chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Ngân hàng Nhà nước báo cáo đánh giá về các nội dung:

- Báo cáo đánh giá về kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi về nhà ở xã hội của Nhà nước thông qua các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định, thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội

- Các quy định liên quan đến giao dịch bảo đảm về nhà ở (trình tự thủ tục thế chấp/giải chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng dự án...);

- Quy định về việc thanh toán tiền mua bán, thuê mua qua tổ chức tín dụng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khi mua, thuê mua nhà ở tại Việt Nam...

6. Ngân hàng Chính sách xã hội

- Báo cáo về kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để các đối tượng quy định tại các khoản 1,4,5,6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

- Báo cáo về tình hình cho vay vốn ưu đãi để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.

- Tình hình thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

7. Bộ Quốc phòng

- Đánh giá tình hình thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014.

- Đánh giá về việc thực hiện công bố các khu vực cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

III/ CÁC NỘI DUNG KHÁC (NẾU CÓ)

IV/ ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ

1. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về sở hữu nhà ở;
2. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về đầu tư xây dựng nhà ở;
3. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về đối tượng, điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội;
4. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, miễn, giảm tiền thuê, thuê mua, mua nhà ở;
5. Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về giao dịch nhà ở.
6. Các nội dung khác (nếu có).

Phụ lục 02

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TỔNG KẾT THI HÀNH LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014

(Kèm theo công văn số 2992/BXD-QLN ngày 30/1/2021)

I. Tổng Cục thuế nghiên cứu báo cáo tổng kết về chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản gồm

- Kết quả thực hiện chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật và thực hiện chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

II. Bộ Kế hoạch và đầu tư nghiên cứu báo cáo tổng kết về thực hiện chính sách pháp luật về đầu tư đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản

- Kết quả thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư, thu hút vốn đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật đầu tư thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư, thu hút vốn đầu tư nước ngoài trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách pháp luật về đầu tư, quản lý đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

III. Ngân hàng nhà nước nghiên cứu báo cáo tổng kết chính sách và quản lý tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

- Kết quả thực hiện chính sách và quản lý tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật và thực hiện chính sách và quản lý tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách và giải pháp quản lý tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

IV. Bộ Tài chính nghiên cứu báo cáo tổng kết thực hiện thu hút nguồn vốn thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

- Kết quả thu hút nguồn vốn thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

- Khó khăn, tồn tại, bất cập, nguy cơ rủi ro trong thu hút nguồn vốn thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách và giải pháp quản lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

V. Bộ Tài nguyên và môi trường nghiên cứu báo cáo tổng kết thực hiện chính sách đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Kết quả thực hiện chính sách đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản;

- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật và thực hiện chính sách đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản.;

- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

VI. Bộ Công an báo cáo tổng kết liên quan đến vấn đề an ninh trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân nước ngoài

- Tình hình, thông tin, số liệu liên quan đến vấn đề an ninh trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân nước ngoài;

- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật và thực hiện quản lý và đảm bảo an ninh trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân nước ngoài;

- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách để quản lý và đảm bảo an ninh trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân nước ngoài.

VII. Bộ Tư pháp báo cáo tổng kết về hoạt động công chứng đối với giao dịch kinh doanh bất động sản

- Kết quả, thông tin, số liệu liên quan đến hoạt động công chứng đối với giao dịch kinh doanh bất động sản;

- Khó khăn, tồn tại, bất cập trong pháp luật và thực hiện hoạt động công chứng đối với giao dịch kinh doanh bất động sản;

- Đề xuất nội dung sửa đổi các chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động công chứng đối với giao dịch kinh doanh bất động sản.

VIII. Các nội dung khác (nếu có)