

BÁO CÁO THẨM TRA

**Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và
Điều 121 của Luật Đất đai**

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội,

Thực hiện sự phân công của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế được giao chủ trì thẩm tra Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở. Tại phiên họp thứ 13 (tháng 10/2008), Chính phủ đã có Tờ trình số 144/TTr-CP ngày 01 tháng 10 năm 2008 trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Ủy ban Kinh tế đã có Báo cáo thẩm tra sơ bộ số 464/UBKT12 ngày 10/10/2008 việc sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở. Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ngày 26/2/2009, Chính phủ đã có Báo cáo số 08/BC-CP giải trình, tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và sửa đổi, bổ sung Điều 121 của Luật Đất đai tại phiên họp thứ 17 (tháng 2/2009) và Thường trực Ủy ban Kinh tế đã có Báo cáo một số ý kiến số 609/UBKT12 ngày 25/2/2009¹.

Ngày 10/4/2009, Ủy ban Kinh tế đã họp phiên toàn thể để thẩm tra Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai. Sau đó, tại phiên họp thứ 19 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (tháng 4/2009), Chính phủ đã trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội Tờ trình số 46/TTr-CP ngày 7/4/2009 của Chính phủ về Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai và Báo cáo số 22/BC-BXD ngày 14/4/2009 của Ban soạn thảo giải trình một số ý kiến trên cơ sở cuộc họp toàn thể của Ủy ban Kinh tế. Trên cơ sở báo cáo thẩm tra số 708/BC-UBKT12 ngày 15/4/2009 của Ủy ban Kinh tế, ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ đã chỉnh lý Tờ trình và Dự án Luật để trình Quốc hội xem xét, thông qua tại Kỳ họp thứ 5.

Căn cứ vào các ý kiến của đại biểu dự họp, Ủy ban Kinh tế xin báo cáo Quốc hội về một số nội dung dưới đây:

¹ Ngoài ra, Dự án Luật này cũng đã được Hội nghị Thường trực Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội xem xét, thảo luận, cho ý kiến ngày 10/3/2009.

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

1. Về sự cần thiết

Điều 75 của Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bộ phận của cộng đồng dân tộc Việt Nam. Nhà nước bảo hộ quyền lợi chính đáng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện để người Việt Nam định cư ở nước ngoài giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc Việt Nam, giữ quan hệ gắn bó với gia đình và quê hương, góp phần xây dựng quê hương, đất nước*”. Đảng và Nhà nước ta luôn khẳng định cộng đồng người Việt Nam ở nước ngoài là một bộ phận không thể tách rời của dân tộc Việt Nam. Bộ Chính trị đã có Nghị quyết 36-NQ/TW ngày 26/3/2004 về công tác đối với người Việt Nam ở nước ngoài². Các quy định của pháp luật hiện hành về thủ tục xuất nhập cảnh, hồi hương, cư trú, đi lại,... đã thuận lợi hơn, thông thoáng hơn cho người Việt Nam ở nước ngoài về đầu tư, làm ăn, sinh sống ở trong nước. Luật Đất đai và Luật Nhà ở đã cho phép một số đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Luật vẫn còn nhiều vướng mắc. Theo báo cáo của Chính phủ, sau hơn hai năm thực hiện Luật Nhà ở, mới có hơn 140 trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Con số này còn rất ít so với nhu cầu thực tế. Nhiều người Việt Nam định cư ở nước ngoài mong muốn gắn bó với quê hương và được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam để có chỗ ở ổn định, lâu dài nhưng lại không được mua nhà tại Việt Nam do không thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam, do quy định về đối tượng còn chưa rõ ràng, hoặc do những khó khăn về mặt thủ tục khi mua nhà ở tại Việt Nam... Đã từng xảy ra các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, do đó đã nhờ người quen, họ hàng mua, đứng tên hộ, dẫn đến nhiều rủi ro về tranh chấp tài sản. Trong khi đó, Quốc hội khóa XII đã thông qua Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 3/6/2008 về việc thí điểm cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, có hiệu lực từ 1/1/2009, với các quy định cụ thể, rõ ràng hơn về đối tượng, thủ tục, quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Để tăng cường hơn nữa mối quan hệ gắn bó giữa kiều bào ta ở nước ngoài với quê hương, đất nước, phát huy tinh thần đại đoàn kết dân tộc, khuyến khích các

² Nghị quyết 36 đã đánh giá: nhiều chủ trương, chính sách và biện pháp cụ thể đã được đề ra nhằm tạo điều kiện ngày càng thuận lợi hơn cho đồng bào về thăm đất nước, người thân, đầu tư, kinh doanh, hợp tác khoa học - công nghệ, hoạt động văn hoá - nghệ thuật.

nhà đầu tư, các nhà khoa học, những người có tài năng,... về đóng góp cho đất nước thì việc sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở theo hướng mở rộng và quy định cụ thể hơn về các nhóm đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam là cần thiết. Đây cũng là nguyện vọng thiết tha của đông đảo kiều bào, đã được đề đạt với các đồng chí Lãnh đạo cấp cao của Đảng, Nhà nước, Quốc hội và nhiều cơ quan hữu quan của Việt Nam. Ngoài ra, theo báo cáo của Chính phủ, việc cho phép thêm một số đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở không làm ảnh hưởng nhiều tới thị trường nhà đất tại Việt Nam.

2. Về phạm vi sửa đổi, bổ sung của Dự án Luật

Theo Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội năm 2009, Quốc hội sẽ xem xét và thông qua tại Kỳ họp thứ 5 Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm tra Dự án Luật này, Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị cần phải sửa đổi, bổ sung cả quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai³, vì Điều 126 của Luật Nhà ở và Khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai đều cùng quy định về nhóm đối tượng, quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tuy việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai đã được Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2009⁴ (dự kiến trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến vào kỳ họp thứ 6, tháng 10/2009 và trình Quốc hội thông qua vào kỳ họp thứ 7, tháng 5/2010), nhưng việc sửa đổi, bổ sung Điều 121 của Luật Đất đai tại thời điểm này là cần thiết để đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống văn bản pháp luật, xử lý triệt để hơn những vấn đề liên quan đến quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của chủ sở hữu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Việc sửa đồng thời hai luật đã được quy định tại Khoản 3 Điều 9 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Do đó, Ủy ban Kinh tế thống nhất với phạm vi sửa đổi, bổ sung và tên gọi của Dự án Luật là “*Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai*”.

II. VỀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ

1. Về đối tượng và điều kiện người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Đa số ý kiến trong Ủy ban Kinh tế nhất trí với các nhóm đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Dự thảo Luật và thống nhất việc bổ sung

³ Báo cáo thẩm tra sơ bộ của Ủy ban Kinh tế số 464/UBKT12 ngày 10/10/2008

⁴ Trình Quốc hội cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 6 (10/2009) và thông qua tại Kỳ họp thứ 7 (5/2010)

thêm ba nhóm đối tượng so với quy định hiện hành, đó là: “*người có quốc tịch Việt Nam*”, “*người gốc Việt Nam có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt*” và “*người gốc Việt Nam có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước*”. Việc bổ sung thêm ba nhóm đối tượng này là hợp lý, vì:

- “*Người có quốc tịch Việt Nam*” được sở hữu nhà ở tại Việt Nam là phù hợp với quy định tại Điều 5 của Luật Quốc tịch, theo đó, người có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam và Nhà nước Việt Nam có chính sách để công dân Việt Nam ở nước ngoài có điều kiện hưởng các quyền và làm các nghĩa vụ phù hợp với hoàn cảnh sống xa đất nước.

- Còn hai nhóm đối tượng “*người gốc Việt Nam có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt*” và “*người gốc Việt Nam có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước*” được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam là phù hợp với nhu cầu thực tế, đồng thời cũng tương xứng với các nhóm đối tượng là người nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 3/6/2008.

Tuy nhiên, đối với từng nhóm đối tượng cụ thể, trong quá trình thảo luận còn có các ý kiến sau đây:

- Đối với nhóm đối tượng là “*người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu*”, có ý kiến đề nghị bổ sung thêm điều kiện những người này phải “*về Việt Nam làm việc*” cho chặt chẽ. Ủy ban Kinh tế nhất trí với ý kiến này.

- Đối với nhóm đối tượng là “*người gốc Việt Nam có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước*”, có ý kiến sau đây:

+ Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*sinh sống ở trong nước*”. Đa số ý kiến trong Ủy ban Kinh tế cho rằng, không nên bỏ cụm từ này nhằm phân biệt rõ hai nhóm đối tượng sau: *thứ nhất*, là công dân Việt Nam ở trong nước, được hưởng tất cả các quyền và thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến nhà ở tại Việt Nam; *thứ hai*, là những người Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn còn quốc tịch Việt Nam, tức là công dân Việt Nam theo quy định của Hiến pháp và của Luật quốc tịch nhưng không sinh sống tại Việt Nam. Hiện nay, không phải tất cả những đối tượng thuộc nhóm thứ hai đều được phép sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam. Vì vậy, Ủy ban Kinh tế đề nghị giữ như Dự thảo Luật.

+ Có ý kiến đề nghị nên bổ sung các quy định *được đồng sở hữu nhà ở, chia tài sản trong hôn nhân hoặc ly hôn giữa người gốc Việt Nam và vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam sinh sống ở trong nước*. Ủy ban Kinh tế cho rằng, vấn đề đã được quy định cụ thể tại Luật hôn nhân và gia đình, Bộ luật dân sự, theo đó: tài sản chung của

vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung. Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thoả thuận. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất. Cũng như việc quy định phân chia tài sản chung được hình thành trong thời gian hôn nhân hoặc ly hôn, theo đó: khi hôn nhân tồn tại, trong trường hợp vợ chồng đầu tư kinh doanh riêng, thực hiện nghĩa vụ dân sự riêng hoặc có lý do chính đáng khác thì vợ chồng có thể thoả thuận chia tài sản chung; việc chia tài sản chung phải lập thành văn bản; nếu không thoả thuận được thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, không cần thiết phải bổ sung thêm quy định này trong Dự thảo Luật.

- Đối với các nhóm đối tượng vẫn giữ nguyên so với quy định hiện hành, bao gồm “*người về đầu tư*”, “*người có công đóng góp cho đất nước*”, “*nhà văn hóa, nhà khoa học*”, đa số ý kiến đều nhất trí với việc thay đổi một số cụm từ cho phù hợp với quy định của pháp luật và để thuận tiện khi thực hiện luật. Ví dụ, thay cụm từ “*người về đầu tư trực tiếp tại Việt Nam*” cho cụm từ “*người về đầu tư lâu dài tại Việt Nam*” trong luật hiện hành cho phù hợp hơn với quy định của Luật Đầu tư. Bỏ đoạn “*có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước*” trong quy định hiện hành vì trong thực tế rất khó xác định thế nào là “*có nhu cầu về hoạt động thường xuyên*”. Bổ sung điều kiện “*mà Việt Nam có nhu cầu và về Việt Nam làm việc*” cho chặt chẽ. Ngoài ra, có ý kiến đề nghị Chính phủ rà soát lại tiêu chuẩn, căn cứ để xác định các nhóm đối tượng này trong Nghị định hướng dẫn thực hiện Luật. Ủy ban Kinh tế nhất trí với các ý kiến trên.

- Đối với nhóm đối tượng quy định tại Khoản 2: đa số ý kiến đồng tình với quy định của Dự thảo Luật, thay cụm từ “*thời hạn cư trú được phép từ sáu tháng trở lên*” bằng cụm từ “*... được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp giấy miễn thị thực và được phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên*”.

Ủy ban Kinh tế cho rằng, quy định như vậy là hợp lý, vì hiện nay việc cấp thị thực cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài với thời hạn 3 tháng và được phép gia hạn⁵. Hơn nữa, quy định hiện hành không thật phù hợp trong hoàn cảnh mới,

⁵ Quy định tại Điều 4 của Thông tư liên bộ 01/LB ngày 18/1/1993. Thị thực nhập cảnh cấp cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài có thời hạn không quá 3 tháng và có thể được gia hạn nhiều lần, mỗi lần với thời hạn không quá 3 tháng. Chỉ những người Việt Nam định cư ở nước ngoài xin vào Việt Nam thực hiện dự án đầu tư, hợp đồng hợp

với nguyện vọng mới và yêu cầu trong việc phát triển đất nước theo nghị quyết của Trung ương Đảng là đổi mới toàn diện để tiếp tục đẩy mạnh sự nghiệp đổi mới phát triển đất nước. Mặt khác, hiện nay Việt Nam đã có chính sách cấp Giấy miễn thị thực cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Quyết định số 135/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/8/2007. Theo đó, Giấy miễn thị thực cấp cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài có giá trị đến 5 năm và khi nhập cảnh vào Việt Nam thì họ được tạm trú tại Việt Nam không quá 90 ngày cho mỗi lần nhập cảnh và được phép gia hạn⁶.

- Ngoài ra, ý kiến chung cho rằng, cần có quy định để loại trừ những đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia hoạt động chống phá Nhà nước Việt Nam mua nhà ở tại Việt Nam; những đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải về Việt Nam mới được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Đồng thời, thể hiện rõ quan điểm của Nhà nước ta là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được phép sử dụng nhà để ở, không được dùng để kinh doanh, buôn bán.

Ủy ban Kinh tế nhận thấy, các quy định của Dự thảo Luật về việc tất cả các đối tượng đều phải “*được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú từ ba tháng trở lên*” cũng như điều kiện được cấp Giấy miễn thị thực là đã loại trừ được các đối tượng tham gia hoạt động chống phá Nhà nước Việt Nam và các đối tượng phạm tội khác⁷. Đồng thời, điều kiện này cũng phù hợp với quy định của Luật Cư trú, theo đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sau khi về Việt Nam phải đăng ký tạm trú hoặc thường trú với cơ quan có thẩm quyền.

2. Về số lượng nhà ở và diện tích nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở được sở hữu tại Việt Nam

Trong quá trình thẩm tra Dự án Luật, cũng có ý kiến đề nghị tất cả các nhóm đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ tại Việt Nam. Ý kiến này cho rằng, mục đích của việc

tác kinh tế, khoa học kỹ thuật, văn hoá xã hội, mới có thể được cấp thị thực nhập xuất cảnh với thời hạn đến 12 tháng có giá trị nhiều lần và có thể được gia hạn mỗi lần không quá 12 tháng phù hợp với mục đích trên.

⁶ Theo báo cáo của Bộ Ngoại giao, mặc dù Giấy miễn thị thực có giá trị trong 5 năm và mỗi lần nhập cảnh vào Việt Nam, người được cấp Giấy miễn thị thực không cần phải xin thị thực nhưng hiện nay mới có hơn 100.000 trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được cấp Giấy miễn thị thực. Lý do là điều kiện để cấp Giấy miễn thị thực khá chặt chẽ và chỉ những người thực sự muốn về và gắn bó với Việt Nam mới xin cấp Giấy miễn thị thực.

⁷ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện “chưa được nhập cảnh Việt Nam” đã được quy định tại khoản 1 Điều 8 Pháp lệnh Nhập cảnh, xuất cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam, bao gồm các đối tượng: Giả mạo giấy tờ, cố ý khai sai sự thật khi làm thủ tục xin nhập cảnh; Vì lý do phòng, chống dịch bệnh; Vì phạm nghiêm trọng pháp luật Việt Nam trong lần nhập cảnh trước; Vì lý do bảo vệ an ninh quốc gia, lý do đặc biệt khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Công an.

cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam là để tạo điều kiện về chỗ ở cho họ khi về Việt Nam. Việc quy định chỉ được sở hữu một nhà ở nhằm hạn chế việc lợi dụng chính sách để kinh doanh, mua đi bán lại. Quy định như vậy sẽ góp phần làm giảm tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản trong nước. Ngoài ra, cũng có ý kiến đề nghị hạn chế diện tích nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu.

Đa số ý kiến trong Ủy ban Kinh tế nhất trí quy định như dự thảo Luật và cho rằng, Khoản 1 Điều 126 của Luật Nhà ở và Khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai hiện hành không quy định số lượng nhà ở và diện tích nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà các nhóm đối tượng như người về đầu tư, người có công đóng góp cho đất nước, nhà văn hóa, nhà khoa học... được sở hữu tại Việt Nam. Đây là nhóm đối tượng thuộc diện được ưu tiên, khuyến khích về đầu tư, đóng góp cho quê hương, vì vậy, về mặt chính sách nên có sự khác biệt với nhóm đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 126. Để hạn chế việc sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc đầu cơ, mua đi bán lại gây tác động xấu đến thị trường bất động sản thì tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 126 đã có quy định, việc sở hữu nhà “để bản thân và thành viên trong gia đình sinh sống tại Việt Nam”. Ngoài ra, có thể áp dụng quy định của các luật có liên quan như: Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng,... để điều chỉnh các hành vi mua, bán và tạo lập nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở của chủ sở hữu.

3. Về việc sửa đổi Điều 121 của Luật Đất đai

Có ý kiến đề nghị cần xem xét các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam ở trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Ủy ban Kinh tế nhận thấy, hiện nay, quyền và nghĩa vụ liên quan đến quyền sở hữu nhà ở gắn với sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai, Điều 129 của Luật Nhà ở và một số quy định liên quan khác. Theo đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai, cũng như các quyền khác như quyền bán nhà ở, quyền thế chấp nhà ở, quyền để thừa kế, quyền tặng cho nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam. Họ không được hưởng một số quyền quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai như quyền chuyển đổi, cho thuê, cho thuê lại; quyền bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Tuy nhiên, Ủy ban Kinh tế cho rằng, cùng với việc mở rộng, bổ sung thêm đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt

Nam thì cũng nên mở rộng quyền và nghĩa vụ của họ cho phù hợp với tình hình thực tế hiện nay. Vì vậy, Ủy ban Kinh tế nhất trí với Dự thảo Luật, cho phép chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền cho thuê nhà trong thời gian họ tạm thời không sử dụng, được ủy quyền quản lý nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhưng không được hưởng quyền bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Theo đó, đề nghị sửa điểm d Khoản 2 Điều 121 của Luật Đất đai trong Dự thảo Luật như sau:

“d, Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở trong thời gian bản thân và các thành viên trong gia đình tạm thời không sử dụng”.

Ngoài ra, Ủy ban Kinh tế đề nghị Ban Soạn thảo tiếp tục rà soát lại một số vấn đề liên quan đến kỹ thuật văn bản, rà soát các quy định tại Dự án Luật này với các quy định của các Luật liên quan như Luật Quốc tịch, Luật cư trú, Luật Xây dựng, Bộ luật Dân sự và Nghị định hướng dẫn để việc thực hiện Luật được hiệu lực, hiệu quả.

Kính thưa các vị đại biểu Quốc hội,

Trên đây là Báo cáo thẩm tra Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai. Nhiều vấn đề cụ thể về nội dung và kỹ thuật đã được Ban soạn thảo tiếp thu, chỉnh lý trong Dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp này. Xin kính trình Quốc hội xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Đ/c thành viên UBKT,
- Lưu VT, Vụ KT.

**TM. ỦY BAN KINH TẾ
CHỦ NHIỆM**

(đã ký)

Hà Văn Hiến