

Quốc hội thông qua 3 Luật sửa đổi về bất động sản

10:52 29/06/2024

Sáng 29/6, Quốc hội đã thông qua dự án 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 với 404/469 đại biểu Quốc hội tham gia biểu quyết tán thành.

Theo dự án Luật mới được thông qua, Quốc hội cho phép 3 luật liên quan tới thị trường bất động sản là: Luật Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 1/8/2024. Thời điểm sớm hơn 5 tháng so với thời điểm đã được quyết định trước đó là 1/1/2025.



Quốc hội tiến hành biểu quyết các Luật liên quan đến đất đai, bất động sản. Ảnh quochoi.vn.

Đồng thời, hai khoản của Điều 200 và Điều 210 của Luật Các tổ chức tín dụng cũng được đề nghị có hiệu lực sớm từ 1/8 để đảm bảo đồng bộ, chặt chẽ khi

nhận tài sản đảm bảo của tổ chức tín dụng.

Trước khi được Quốc hội thông qua, trình bày báo cáo tiếp thu, chính lý và giải trình dự án Luật, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, nhiều ý kiến tán thành sự cần thiết ban hành luật, điều chỉnh hiệu lực của 4 luật, tuy nhiên, băn khoăn việc bảo đảm các điều kiện để có thể thi hành luật.

Có ý kiến đề nghị giữ nguyên hiệu lực của các luật từ ngày 1/1/2025 để thời gian từ nay đến ngày 1/1/2025, các cơ quan tập trung xây dựng các Nghị định, Thông tư một cách kỹ lưỡng, chất lượng và các địa phương được tiếp cận với các Nghị định, Thông tư đó để xây dựng các văn bản hướng dẫn của địa phương. Có ý kiến đề nghị làm rõ việc chọn thời điểm có hiệu lực của các luật là từ ngày 1/8/2024.

Về vấn đề này, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho hay, theo báo cáo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã khắc phục hạn chế, vướng mắc của các luật trước đây. Đồng thời, có nhiều quy định mang tính đổi mới, tiến bộ, được người dân và xã hội kỳ vọng sẽ tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới. Ngoài ra, nhiều quy định trong các luật có thể áp dụng được ngay mà không cần văn bản hướng dẫn chi tiết.

"Việc Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sớm đi vào cuộc sống không chỉ là mong muốn mà còn là yêu cầu đặt ra của Quốc hội khi biểu quyết thông qua các luật này", Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhấn mạnh.

Về điều kiện bảo đảm thi hành luật, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, có ý kiến đề nghị quy định một điều cho phép các đối tượng có quyền lựa chọn thời điểm có hiệu lực của các luật. Ý kiến khác cho rằng nếu cho lựa chọn thời điểm có hiệu lực thì sẽ dẫn đến việc áp dụng không đồng bộ.



Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh trình bày báo cáo tiếp thu, chính lý và giải trình dự án Luật - Ảnh: VGP/Nhật Bắc

Cho ý kiến về nội dung này, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho rằng việc cho phép đối tượng lựa chọn thời điểm có hiệu lực sẽ không bảo đảm tính minh bạch, rõ ràng về chính sách của Nhà nước đối với thời điểm thực hiện các nội dung chuyển tiếp. Bên cạnh đó cũng có thể dẫn tới việc tùy tiện trong áp dụng các quy định của Luật theo các thời điểm hiệu lực khác nhau, gây khó khăn cho các tổ chức, cá nhân cũng như cơ quan quản lý nhà nước về lựa chọn thời điểm để thực hiện các hồ sơ, thủ tục liên quan.

Một số ý kiến đề nghị thận trọng và tính toán thời điểm luật có hiệu lực cho phù hợp do quan ngại về tiến độ, lộ trình xây dựng, ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành luật thuộc trách nhiệm của địa phương. Về vấn đề này, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho biết tại Báo cáo số 338 ngày 24/6 của Chính phủ về việc tiếp thu, giải trình ý kiến của đại biểu Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế đối với dự án Luật, Chính phủ đã báo cáo về tiến độ ban hành các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành.

Đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của địa phương, theo Báo cáo, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản đôn đốc các bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung ban hành 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 khẳng định, trường hợp Quốc hội thông qua dự án Luật này tại Kỳ họp thứ 7 thì vẫn còn thời gian để các địa phương hoàn thiện, ban hành theo

thẩm quyền bảo đảm tiến độ, chất lượng và có hiệu lực từ ngày 1/8/2024", ông Vũ Hồng Thanh cho biết.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo sát sao công tác ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành của các bộ, ngành, địa phương. Không để xảy ra vướng mắc do thiếu hoặc chậm ban hành văn bản cụ thể hóa, không để xảy ra tình trạng thông tư "chờ" nghị định, văn bản của địa phương "chờ" văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn của Trung ương, chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để thi hành các Luật từ ngày 1/8/2024.

PV