|  |  |
| --- | --- |
| **­­BỘ XÂY DỰNG**Số: /TTr-BXD | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà Nội, ngày tháng năm 2021* |

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)**



Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, ngày 27 tháng 12 năm 2017 và Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Nhà ở với **8** chính sách (Tờ trình số ……/TTr-BXD của Bộ Xây dựng). Ngày…. tháng 10 năm 2021, tại Nghị quyết số …/NQ-CP, Chính phủ đã thông qua 10 chính sách trong Tờ trình số …./TTr-BXD. Thực hiện Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, 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; Nghị quyết 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, kết quả tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014, Bộ Xây dựng trình Chính phủ đề nghị xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

Với quan điểm giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và từng người dân, trong những năm vừa qua Đảng và Nhà nước ta đã luôn quan tâm giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân, đặc biệt là hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Sự quan tâm đó đã được thể hiện trong Hiến pháp, các văn kiện, Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc. Cụ thể như sau:

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “*Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp*” (khoản 1 Điều 22), “*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở*” (khoản 3 Điều 59).

(2) Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, 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, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII đã nêu quan điểm chỉ đạo: "*hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt thị trường bất động sản. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hoá với đô thị hoá và xây dựng nông thôn mới.* ***Xây dựng chính sách xã hội về nhà ở***”.

(3) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: “*Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở;* ***đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp****;* ***tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội.*** *Phấn đấu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 27-27,5 m2 sàn/người*” (Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2016-2020 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2021-2025).

(4) Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030 Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021- 2025có nêu: “*Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở;* ***có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.*** *Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30 m2 sàn nhà ở bình quân đầu người*”; “… *bố trí hợp lý khu dân cư và hỗ trợ phát triển nhà ở cho người dân tại các vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu*”.

Ngày 19/5/2018, Ban chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII đã ban hành (Nghị quyết số 26-NQ/TW) về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp, nhất là cấp chiến lược, đủ phẩm chất, năng lực và uy tín, ngang tầm nhiệm vụ. Trong đó, có nêu: “*chính sách tiền lương, nhà ở.. chưa thực sự tạo động lực để cán bộ toàn tâm, toàn ý với công việc*”, “*cán bộ là nhân tố quyết định sự thành bại của cách mạng*”, “*Xây dựng chính sách nhà ở theo hướng:* ***Nhà nước thống nhất ban hành cơ chế, chính sách; địa phương quy hoạch đất ở, nhà ở; cán bộ, công chức, viên chức mua và thuê mua***”; “*Cải cách chính sách tiền lương và nhà ở để tạo động lực cho cán bộ phấn đấu, toàn tâm, toàn ý với công việc*”.

Ngày 01/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021, trong đó tại mục 7 của Nghị quyết này có yêu cầu: “*Tăng cường chỉ đạo việc rà soát, đánh giá, tổng kết thi hành pháp luật để chủ động tháo gỡ các vướng mắc, bất cập đang cản trở đến hoạt động phát triển kinh tế, tạo động lực mới thông qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật; hỗ trợ, thúc đẩy các thành phần kinh tế khối phục, phát triển sản xuất kinh doanh, thực hiện mục tiêu kép, vừa chống dịch Covid-19 vừa thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội… Đối với những vướng mắc liên quan đến luật, pháp lệnh thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ sẽ tập hợp, phân tích tác động, sự cần thiết phải ban hành, sửa đổi để báo cáo, đề xuất các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định*”.

Mới đây Quốc hội cũng đã thông qua Luật Đầu tư công 2019, Luật Đầu tư (sửa đổi) 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 (các luật này có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021); bên cạnh đó, có một số Luật khác cũng đang được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung như Luật Đất đai 2013, Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế nhu nhập doanh nghiệp ... Chính phủ cũng mới ban hành nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Các văn bản này có nhiều nội dung quy định liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở, do đó, để đảm bảo tính thống nhất, tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, việc rà soát, hoàn thiện các quy định pháp luật về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở (trong đó có chính sách nhà ở xã hội) nhằm đảm bảo yêu cầu đồng bộ, thống nhất với các pháp luật khác có liên quan là yêu cầu cấp bách cần thực hiện ngay.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Sau hơn 6 năm tổ chức thi hành Luật Nhà ở năm 2014, có thể nói rằng Luật Nhà ở năm 2014 đãcó nhiều quy định cụ thể các chính sách về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

Theo đó, các chính sách về phát triển nhà ở trong Luật Nhà ở đã cơ bản giải quyết được nhiều bất cập, hạn chế của giai đoạn trước như: chính sách phát triển nhà ởthương mại theo dự ánđảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã góp phần tạo ra nhiều khu nhà ở, khu đô thị khang trang; phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; xây dựng và cải tạo lại nhà chung cưnhằm thực hiện việc phát triển, chỉnh trang đô thị, tạo diện mạo đô thị hiện đại, văn minh; chính sách phát triển nhà ở công vụ để cho thuê và chính sách phát triển nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua cho các nhóm đối tượng chính sách, giúp cho hàng triệu hộ gia đình khu vực đô thị không có khả năng chi trả nhà ở theo cơ chế thị trường có cơ hội tạo lập và cải thiện nhà ở (đặc biệt là các đối tượng là người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo khu vực nông thôn;người thu nhập thấp khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức và công nhân khu công nghiệp), đảm bảo thực hiệnchính sách an sinh xã hội.

Đối với lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà ở; đặc biệt là nhà chung cư, nhiều cơ chế, chính sách trong Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, giải quyết dứt điểm nhiều tồn tại, vướng mắc, đặc biệt là trong quản lý, sử dụng nhà chung cư (việc xác định phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng; việc đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì; việc quản lý vận hành; việc xác định chỗ để xe của cư dân; việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư..).

Bên cạnh đó, các chính sách về giao dịch nhà ở (mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở…); tài chính cho phát triển nhà ở; hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở; quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài được cụ thể hóa trong Luật đã góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản.

***2.1. Những kết quả cụ thể đã đạt được***

***(1) Về sở hữu nhà ở:***

Các quy định về quyền sở hữu nhà ở trong Luật Nhà ở đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng giúp các cá nhân, tổ chức và các chủ thể có liên quan thực hiện thuận lợi các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với tài sản là nhà ở. Các quy định rõ ràng cụ thể về thời điểm chuyển quyền sở hữu trong mua bán nhà ở của cá nhân, mua bán nhà ở giữa cá nhân với chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã góp phần giảm bớt các tranh chấp liên quan đến sở hữu nhà ở, giúp cơ quan nhà nước có cơ sở để xử lý giải quyết tranh chấp về nhà ở.

Bên cạnh đó, lần đầu tiên Luật Nhà ở 2014 có quy định về sở hữu nhà ở có thời hạn, tạo cơ sở nhằm đa dạng hóa và tăng thêm kênh cung cấp sản phẩm đa dạng về nhà ở theo hình thức sở hữu có thời hạn, giúp người dân có thể tiếp cận sở hữu nhà ở với chất lượng và giá thành phù hợp với khả năng chi trả. Qua theo dõi cho thấy, trên thực tế đã có một số doanh nghiệp thực hiện phương thức bán nhà ở có thời hạn cho người mua với mục đích giảm giá bán, giúp cho hộ gia đình, cá nhân có thu nhập thấp, trung bình tại khu vực đô thị mua, thuê mua nhà ở phù hợp với nhu cầu về nhà ở trong thời gian nhất định[[1]](#footnote-1). Tuy nhiên, số lượng nhà ở bán theo hình thức sở hữu có thời hạn là không nhiều.

Công tác quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước về cơ bản đã được tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn, khắc phục được các tình trạng buông lỏng quản lý trước đây, bảo đảm quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài sản thuộc sở hữu nhà nước (như thiết lập hồ sơ lưu trữ về nhà ở, thực hiện ký kết hợp đồng thuê, hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định...). Thông qua chính sách cho thuê nhà ở hoặc cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhiều hộ gia đình (trong đó chủ yếu là cán bộ, công chức, viên chức và hộ gia đình có công với cách mạng) đã được cải thiện chỗ ở[[2]](#footnote-2).

Theo báo cáo của các địa phương thì kể từ khi thực hiện Luật Nhà ở 2014 cho đến nay, trên phạm vi cả nước đã có **2.024** tổ chức, cá nhân nước ngoài (trong đó có 240 tổ chức, 1.784 cá nhân) đã mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, tập trung chủ yếu tại các tỉnh, thành phố lớn như: Hà Nội (1.018), Hồ Chí Minh (778), Bình Dương (152), Bà Rịa-Vũng Tàu (41), Đà Nẵng (12)…Số lượng người nước ngoài sở hữu cũng đa dạng gồm nhiều quốc tịch như Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore, Mỹ, Úc, Nhật Bản, Đài Loan, Malaysia…

Có thể thấy rằng, so với số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu trước khi có Luật Nhà ở 2014 (chỉ có ***126*** cá nhân, tổ chức nước ngoài) thì kể từ khi Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực cho đến nay, số lượng cá nhân, tổ chức nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam đã tăng lên đáng kể..

***(2) Về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:***

*a) Về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia:*Trong thời gian qua, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2011-2020 tầm nhìn đến năm 2030 là cơ sở định hướng đối với việc phát triển nhà ở trên phạm vi toàn quốc và tạo căn cứ quan trọng cho Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương. Trong giai đoạn tiếp theo, bên cạnh việc tiếp tục khắc phục những tồn tại trong lĩnh vực phát triển nhà ở, căn cứ yêu cầu nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội giai đoạn 2021-2030 và đáp ứng tình hình mới, Bộ Xây dựng đã tổ chức nghiên cứu, xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2040.

*b) Về Chương trình phát triển nhà ở:* Giai đoạn 2011-2020, có 61/63 địa phương đã có Chương trình phát triển nhà ở, trong đó: 49/61 địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020, các địa phương còn lại phê duyệt chương trình với các giai đoạn khác nhau hoặc không đầy đủ; Đến nay, đã có 28/63 địa phương thực hiện phê duyệt chương trình phát triển nhà giai đoạn 2021-2030.

*c) Về Kế hoạch phát triển nhà ở:* Có 61 địa phương đã có Kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó: 03/61 địa phương kết hợp xây dựng Chương trình phát triển nhà ở đến 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2020 (tỉnh Tây Ninh, Đăk Nông, Long An); 54/61 địa phương đã phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2020; 06/61 địa phương xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2020 và 01/61 địa phương xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025.Việc xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương được thực hiện tại các thời điểm và các giai đoạn khác nhau; cụ thể: có 18 địa phương xây dựng Kế hoạch cho giai đoạn 2018 - 2020; 25 địa phương xây dựng Kế hoạch cho giai đoạn 2016 - 2020; 01 địa phương xây dựng Kế hoạch trong giai đoạn 2015 - 2020; 02 địa phương xây dựng Kế hoạch cho giai đoạn 2017 - 2020; 02 địa phương (Thái Bình, Tây Ninh) chỉ xây dựng Kế hoạch trong năm 2018, còn 13 địa phương khác xây dựng Kế hoạch đến năm 2021, năm 2023 hoặc năm 2024.

**(3) *Về phát triển nhà ở:***

*a) Về dự án phát triển nhà ở:* Theo thống kê chưa đầy đủ của 48/64 địa phương (chưa bao gồm Hà Nội, Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành khác) từ năm 2014 đến nay, có tổng số 1.953 dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt (trong đó có 319 dự án có diện tích trên 20ha, 1.634 dự án có diện tích dưới 20ha). Trong đó có 1.216 dự án nhà ở thương mại[[3]](#footnote-3) chiếm khoảng 62% tổng số lượng dự án, có 227 dự án nhà ở xã hội[[4]](#footnote-4) chiếm 11.6% tổng số lượng dự án, có 122 dự án nhà ở tái định cư[[5]](#footnote-5) chiếm 6.3% tổng số lượng dự án. Trong số các dự án đã được hình thành thì có 455 dự án nhà ở đã thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở và có 477 dự án thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư 2014.

*b) Nhà ở thương mại:* Giai đoạn 2015 - 2020, số lượng dự án nhà ở thương mại được triển khai đầu tư xây dựng là khoảng 1.216 dự án. Trong đó,theo số liệu của 02 thành phố lớn là Hà Nội và Hồ Chí Minh thì: Tp. Hà Nội phát triển được 21,56 triệu m2 sàn xây dựng nhà ở thương mại theo dự án (vượt chỉ tiêu đề ra khoảng 1,1 triệu m2, chiếm tỷ trọng 62% trên tổng số m2 sàn xây dựng nhà ở của thành phố); Tp. Hồ Chí Minh phát triển tổng số 12,5 triệu m2 sàn xây dựng nhà ở thương mại (vượt chỉ tiêu đề ra khoảng 6 triệu m2, chiếm tỷ trọng khoảng 23% trên tổng số m2 sàn xây dựng nhà ở).

*c) Nhà ở công vụ:* Trong thời gian từ năm 2015 đến nay cho thấy, việc đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành quỹ nhà ở công vụ từ trung ương tới địa phương cơ bản đáp ứng được nhu cầu về nhà ở công vụ của các cán bộ lãnh đạo, công chức, giáo viên, nhân viên y tế được điều động luân chuyển công tác đến khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo. Việc quản lý, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ đảm bảo hiệu quả, sử dụng nhà ở đúng mục đích, đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Tính đến ngày 30/6/2021, cả nước có 75.694 căn, nhà (phòng) với tổng diện tích là 2.827.548 m2. Trong đó có 50 căn biệt thự, tương ứng với 20.965 m2; 19.866 căn chung cư, tương ứng với 1.538.202 m2; 55.778 căn liền kề, tương ứng với 1.268.381 m2. Cụ thể như sau:

 - Đối với nhà ở công vụ của Bộ, ngành, cơ quan Trung ương: Tổng quỹ nhà ở công vụ của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương là 19.771 căn tương ứng với 1.561.454 m2 (bao gồm: 32 căn biệt thự, tương ứng với 16.110 m2; 18.015 căn chung cư, tương ứng với 1.431.655 m2; 1.724 căn nhà liền kề, tương ứng với 113.689 m2). *Trong đó quỹ nhà ở công vụ của Chính phủ do Bộ Xây dựng đang quản lý là 06 biệt thự có diện tích 2.206m2 và 172 căn hộ chung cư (cơ cấu diện tích khoảng từ 80m2/căn đến 160m2/căn) có tổng diện tích 19.374m2.*

 - Đối với nhà ở công vụ của các địa phương: Tổng quỹ nhà ở công vụ của các địa phương là 55.923 căn, tương ứng với 1.266.094 m2 (bao gồm: 18 căn biệt thự, tương ứng với 4.855 m2; 1.851 căn chung cư, tương ứng với 106.547 m2; 54.054 căn nhà liền kề, tương ứng với 1.154.692 m2).*Trong đó, nhà ở công vụ của giáo viên có 52.716 căn nhà liền kề, tương ứng với 1.096.738 m2 (theo báo cáo của Bộ Giáo dục và đào tạo từ tháng 8/2007 đến nay), nhà ở công vụ của cán bộ y tế có 1.338 căn nhà liền kề, tương ứng với 57.954 m2.*

*d) Nhà ở phục vụ tái định cư:* Qua tổng hợp báo cáo của 40 tỉnh thành phố cho thấy có khoảng trên 43.000 căn nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng[[6]](#footnote-6), còn lại hầu hết các địa phương thực hiện tái định cư bằng phương thức bố trí đất nền trong dự án chứ không trực tiếp xây dựng nhà ở tái định cư[[7]](#footnote-7). Kể từ khi có Luật Nhà ở 2014 thì nhà nước chủ yếu dùng nhà ở thương mại theo dự án hoặc nhà ở xã hội theo dự án để bố trí tái định cư, hạn chế việc Nhà nước đầu tư xây dựng dự án nhà ở tái định cư. Giai đoạn 2015 - 2020, cả nước có 122 dự án nhà ở tái định cư (62 dự án đang triển khai thực hiện, 60 dự án đã hoàn thành), trong đóTp. Hà Nội xây dựng mới khoảng 371.800m2 sàn nhà ở tái định cư, tp. Hồ Chí Minh không xây dựng mới dự án nhà ở tái định cư mà chủ yếu mua nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội để bố trí tái định cư cho người dân.

*đ) Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*: Theo báo cáo của các địa phương, hiện nay tại các đô thị trên cả nước có khoảng 2.500 khối nhà chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1994 (tương đương khoảng hơn 3 triệu m­² sàn) với hơn 100 nghìn hộ dân đang sinh sống, chủ yếu tập trung tại một số địa phương như: Hà Nội có 1.579 nhà chung cư, Hồ Chí Minh có 575 nhà chung cư, Hải Phòng có 205 nhà chung cư, Quảng Ninh có 60 nhà chung cư, Phú Thọ có 23 nhà chung cư, Nghệ An có 22 nhà chung cư, Thanh Hóa có 17 nhà chung cư, Cần Thơ có 10 nhà chung cư và tại một số địa phương khác. Trong đó:

- Tại TP. Hà Nội đã thực hiện kiểm định được 401/1.579 nhà chung cư. Trong số 401 nhà chung cư, chỉ có 8 nhà chung cư nguy hiểm, thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP (02 dự án đã hoàn thành năm 2020; 02 dự án đang triển khai và 04 dự án chưa lựa chọn chủ đầu tư). Số chung cư còn lại thành phố đang tiếp tục đánh giá chất lượng và hoàn thành kiểm định trong thời gian tới.

- Tại TP. Hồ Chí Minh đã thực hiện kiểm định được 462/575 nhà chung cư được xây dựng trước năm 1975, trong đó có 15 chung cư thuộc diện phải phá dỡ xây dựng lại theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP. Hiện nay, thành phố đã lựa chọn được 10 chủ đầu tư dự án, đang làm thủ tục công nhận 01 chủ đầu tư và 04 dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư đang kêu gọi đầu tư.

- Tại Thành phố Hải Phòng thì sẽ thực hiện phá dỡ 178 chung cư (7.034 hộ) và xây dựng mới 18 chung cư (7.109 hộ). Đến nay, đã hoàn thành 12/18 chung cư và đến năm 2022 sẽ hoàn thành 06/18 chung cư còn lại.

- Tại tỉnh Quảng Ninh thì trong tổng số 60 nhà chung cư cũ, chỉ có 09 nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP. Hiện nay, đang xây dựng lại 09 nhà chung cư này. Đối với tỉnh Phú Thọ thì có 05 nhà chung cư và tỉnh Nghệ An có 04 nhà chung cư đang được triển khai phá dỡ xây dựng lại. Ngoài ra, còn một số địa phương khác có ít quỹ nhà chung cư cũng đang tiến hành triển khai thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn thi hành.

Một số địa phương như Hải Phòng, Nghệ An việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã đạt kết quả tốt do có sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính trị, chính quyền địa phương cũng như việc chủ động bố trí ngân sách, quỹ đất (BT) và huy động tốt nguồn lực xã hội để đẩy nhanh tiến độ việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tạo bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại bảo đảm an toàn và nâng cao đời sống của người dân.

*e) Về nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:* Trong 5 năm vừa qua (2015 - 2020), theo thống kê chưa đầy đủ của 02 địa phương là Hà Nội và Hồ Chí Minh, tổng số m2 nhà ở riêng lẻ xây dựng mới do hộ gia đình, cá nhận tự xây dựng là khoảng 11,3 triệu m2 tại tp. Hà Nội (chiếm tỷ trọng gần 33% trên tổng số m2 sàn xây dựng nhà ở) và khoảng 38,5 triệu m2 tại tp. Hồ Chí Minh (chiếm tỷ trọng khoảng 74% trên tổng số m2 sàn xây dựng nhà ở). Như vậy, có thể thấy số lượng nhà ở riêng lẻ tự xây dựng bởi hộ gia đình, cá nhân là tương đối lớn tại tp. Hồ Chí Minh gấp đôi tại Tp. Hà Nội trong thời gian vừa qua.

***(4) Về nhà ở xã hội:***

*a) Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội:*

Qua tổng hợp báo cáo của 60/63 địa phương, đến nay đãcó507 dự án nhà ở xã hội độc lập với tổng diện tích đất hơn 1.375 ha và 533 dự án được xây dựng trên quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, với tổng diện tích đất hơn 1.983 ha.

*b) Về dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp:*

Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 256 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng hơn 109.100 căn, với tổng diện tích hơn 5,5 triệu m2. Đang tiếp tục triển khai 271 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 256.500 căn, với tổng diện tích khoảng 12,8 triệu m2. Trong đó:

- Chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Hiện nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 140 dự án, quy mô xây dựng khoảng 57.500 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 2,9 triệu m2. Đang tiếp tục triển khai 173 dự án, quy mô xây dựng khoảng 128.500 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 6,4 triệu m2.

- Chương trình phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp: Đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 116 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 51.600 căn hộ, với tổng diện tích 2,6 triệu m2.Đang tiếp tục triển khai 98 dự án với quy mô xây dựng khoảng 128.000 căn hộ, tổng diện tích 6,4 triệu m2.

*Tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Trong giai đoạn 2016-2020, Thành phố đã hoàn thành đầu tư xây dựng vàđưa vào sử dụng 15 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, với tổng diện tích đất 17,02 ha, quy mô 10.973căn hộ, 958.781 m2 sàn nhà ở; đang tiếp tục triển khai 44 dự án với tổng diện tích đất là 137,1 ha, quy mô khoảng46.276 căn hộ; có 02 dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp đã hoàn thành do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất với tổng quy mô khoảng 1.157 căn hộ, tương đương tổng diện tích 84.500 m2 sàn xây dựng.

*Tại Thành phố Hà Nội*[[8]](#footnote-8):Tính đến 31/12/2020 đã hoàn thành 23 dự án nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở với khoảng 1.226.886 m2 sàn (tương đương 12.796 căn); đang triển khai 43 dự án nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở với khoảng 3.564.415 m2 sàn nhà ở (tương đương 49.721 căn). Trong đó[[9]](#footnote-9):Người thu nhập thấp là 4.791.301 m2 sàn nhà ở; Công nhân, lao động tại các khu công nghiệp là 574.931 m2 sàn nhà ở; Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề là 27.201 m2 sàn nhà ở. Thành phố [[10]](#footnote-10) cũng đang tổ chức triển khai thí điểm 05 khu nhà ở xã hội tập trung với tổng diện tích đất là 295,64 ha đất, trong đó diện tích đất ở để phát triển nhà ở xã hội khoảng 114,17ha, cung cấp khoảng 2,5 triệu m2 sàn nhà ở dự kiến hoàn thành sau năm 2025.

 *c) Về nhà ở xã hội cho sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, 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:*

- Theo báo cáo tại văn bản số 2939/BQP-TCHC ngày 16/8/2021 của Bộ Quốc phòng thì các dự án nhà ở chính sách, nhà ở xã hội dự kiến đầu tư xây dựng mới theo quy định tại Luật Nhà ở 2014 đang phải tạm dừng triển khai thủ tục đầu tư do phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công chưa được phê duyệt. Bộ Quốc phòng chưa báo cáo cụ thể về số lượng và quy mô các dự án do Bộ triển khai thực hiện. Tuy nhiên, qua số liệu Bộ Quốc phòng cung cấp, đến nay Bộ đang thực hiện 10 dự án nhà ở xã hội, trong đó có 8 dự án đang tạm dừng để chờ phương án sắp xếp, xử lý tài sản công.

 - Đối với các dự án nhà ở xã hội do Bộ Công an chỉ đạo triển khai thực hiện: Hiện nay, Bộ Xây dựng chưa nhận được báo cáo của Bộ Công an, tuy nhiên qua trao đổi thông tin thì đến nay Bộ Công an chưa có dự án nhà ở xã hội được triển khai thực hiện.

*d) Chương trình nhà ở sinh viên:* Đến nay đã có 90/95 dự án nhà ở sinh viên hoàn thành đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng, đáp ứng chỗ ở cho trên 200.000 sinh viên, 05 dự án còn lại mới hoàn thành một phần các hạng mục công trình, phần còn lại đang bị dừng do thiếu nguồn vốn trái phiếu Chính phủ. Theo báo cáo của Kho bạc Nhà nước, tổng số vốn TPCP đã thanh toán, giải ngân là 12.076,077 tỷ đồng (đạt 96% nguồn vốn TPCP đã phân bổ). Các dự án được đưa vào sử dụng đã đáp ứng chỗ ở cho khoảng 200.000 sinh viên, hiệu suất sử dụng trung bình các khu ký túc xá đạt khoảng 85%.

*đ) Chính sách hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở:*

*- Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013*: Tính từ đầu chương trình đến thời điểm kết thúc thực hiện chính sách (ngày 31/12/2019), cả nước đã hoàn thành hỗ trợ cho 339.502 hộ đạt tỷ lệ 96,7% so với số liệu thực tế[[11]](#footnote-11), trong đó:(1) Có 330.167 hộ (gồm 157.875 hộ xây mới, 172.292 hộ sửa chữa) được hỗ trợ bằng ngân sách Trung ương; (2) Có 5.059 hộ (gồm 2.702 hộ xây mới, 2.257 hộ sửa chữa) ngoài Đề án đã thẩm tra được hỗ trợ bằng ngân sách Trung ương; (3) Có 4.276 hộ được hỗ trợ bằng các nguồn kinh phí khác.

 - *Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015:* Tính đến tháng 12/2020, các địa phương này đã thực hiện hỗ trợ được 117.427/236.324 hộ nghèo xây dựng, sửa chữa nhà ở đạt tiêu chuẩn “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng), đạt tỷ lệ khoảng 50% so với số lượng hộ phải hỗ trợ thực tế.

 *- Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung theo Quyết định 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014:* Tính đến tháng 6/2021, các địa phương này đã thực hiện hỗ trợ được khoảng 19.500/21.600hộ nghèo xây dựng, sửa chữa nhà ở phòng tránh bão, lụt, đạt tỷ lệ 90% (trong đó có khoảng 3.700 hộ được hỗ trợ theo dự án GCF Hợp phần 1 - Hỗ trợ xây nhà chống chịu bão, lụt thuộc dự án “*Tăng cường khả năng chống chịu với những tác động của biến đổi khí hậu cho các cộng đồng dễ bị tổn thương ven biển Việt Nam*”).

 *- Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long theo Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 và Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020:*

***+*** *Về đầu tư xây dựng cụm, tuyến dân cư và bờ bao:* Theo báo cáo mới nhất của các địa phương, nhu cầu đầu tư cụm tuyến dân cư và bờ bao giai đoạn 2018-2025 là 62 dự án để đảm bảo khoảng 17.800 chỗ ở an toàn ổn định (trong đó có 51 dự án là cụm, tuyến dân cư để di dời 11.362 hộ; 11 dự án là các bờ bao khu dân cư với 6.471 hộ), với tổng kinh phí dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Sau 03 năm triển khai, chưa có dự án mới nào được thực hiện.

 ***+*** *Về xử lý lô nền chính sách trong giai đoạn 2001-2015 còn trống:* Kết thúc giai đoạn 2, các địa phương còn 15.200 lô nền trống chưa sử dụng hơn 6% tổng số nền nhà ở của Chương trình trong giai đoạn 2001-2015. Đến nay, các địa phương đã cơ bản bố trí hết số lô nền trống cho các đối tượng thuộc chính sách và hộ gia đình thuộc đối tượng phát sinh của Chương trình vào ở. Trường hợp địa phương vẫn còn dôi dư lô nền, đồng thời hết đối tượng chính sách thì tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn về ngân sách nhà nước.

 ***(5) Về tài chính cho phát triển nhà ở:***

Về cơ bản, Luật Nhà ở 2014 đã tạo hành lang pháp lý để huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, đảm bảo tính linh hoạt của hệ thống tài chính nhà ở. Cụ thể là:

*a) Nguồn vốn phát triển nhà ở thương mại:*

*- Vốn chủ sở hữu*: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư thực hiện dự án chiếm khoảng hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.

*- Vốn từ tổ chức tín dụng (bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân)*: Vốn vay từ ngân hàng để phát triển dự án nhà ở hiện nay chiếm phần lớn nhất trong nguồn vốn thực hiện dự án. Tổng dư nợ đầu tư, kinh doanh nhà ở năm 2020 gần 350.000 tỷ đồng; tuy nhiên tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung, dài hạn chỉ đạt dưới 40%.

*- Vốn vay từ tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam:* Nguồn vốn huy động từ cổ phiếu các doanh nghiệp bất động sản thông qua quỹ đầu tư bất động sản đạt dưới 35% nhu cầu của các chủ đầu tư dự án.

*- Vốn huy động từ nước ngoài:* Nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài chủ yếu thông qua các quỹ tín thác bất động sản hoạt động dưới hình thức phát hành chứng chỉ quỹ ở nước ngoài với số vốn huy động lên tới hàng trăm triệu USD. Trong năm 2020, tổng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào bất động sản đạt hơn 3,8 tỉ USD, tức gần 90.000 tỉ đồng.

*- Vốn huy động từ bán nhà hình thành trong tương lai*: Nguồn vốn huy động từ bán nhà hình thành trong tương lai giải quyết nhu cầu cấp bách về vốn của chủ đầu tư trong giai đoạn đầu thực hiện dự án, chiếm từ 30-70% tổng mức đầu tư dự án.

*- Vốn từ hợp tác đầu tư, kinh doanh thông qua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp:* Tổng thị trường trái phiếu doanh nghiệp năm 2020 đạt khoảng 950.000 tỷ đồng, chiếm 15,6% GDP, trong đó tỷ trọng phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản chiếm 38%. Lãi suất huy động trái phiếu khoảng 10,5%/năm với kỳ hạn bình quân khoảng 4,15 năm.

*b) Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội:*

*- Vốn Nhà nước: G*iai đoạn 2016-2020 hầu như không có dự án nhà ở xã hội nào thực hiện theo hình thức này mà thực hiện hỗ trợ bằng tiền thông qua cơ chế tín dụng ưu đãi, cụ thể:

+ *Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá bán không quá 1,05 tỷ đồng được hỗ trợ từ gói tín dụng 30.000 tỷ đồng*: đến hết 2016, đã giải ngân được 32.000 tỷ đồng, tạo điều kiện cho 56.186 người được mua nhà ở; trong đó khoảng 1/3 là nhà ở xã hội và 2/3 là nhà ở thương mại giá thấp.

+ *Nhà ở xã hội được hỗ trợ thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội*: Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân sách Nhà nước đã cấp 3.163 tỷ đồng nguồn vốn NHCSXH để cho vay, hỗ trợ cho hơn 15.000 cá nhân, hộ gia đình giải quyết nhu cầu về nhà ở, đáp ứng chỉ đạt 24% nhu cầu về nguồn vốn, tương đương 2163 tỷ đồng.

*+ Nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn*: Tính đến ngày 31/12/2020, Ngân hàng chính sách xã hội đã cho vay 2.864,7 tỷ đồng NHCSXH, trong đó vốn ngân sách cấp là 2.322 tỷ đồng, số còn lại do NHCSXH huy động và nhận ủy thác từ địa phương.

*+ Nhà ở cho hộ nghèo phòng tránh bão, lụt*: Tổng số vốn đã huy động được là 841,4 tỷ đồng, trong đó: Vốn ngân sách Trung ương đã cấp 233 tỷ đồng (năm 2014 cấp 100 tỷ đồng, năm 2015 cấp 133 tỷ đồng); vốn ngân sách địa phương: khoảng 34 tỷ đồng; vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội đã huy động được là 198 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách Trung ương đã cấp là 132 tỷ đồng; vốn tài trợ theo dự án GCF Hợp phần 1 - Hỗ trợ xây nhà chống chịu bão, lụt khoảng 156,4 tỷ đồng; các nguồn vốn huy động khác: khoảng 220 tỷ đồng.

*- Vốn của chủ đầu tư dự án nhà ở, dự án nhà ở xã hội:* Nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội ngoài ngân sách nhà nước do chủ đầu tư bỏ ra nhưng Nhà nước cũng cân đối chi phí này thông qua các chính sách hỗ trợ tài chính như miễn tiền sử dụng đất, ưu đãi thuế..

 *- Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:* Tiền gửi tiết kiệm vào ngân hàng chính sách xã hội để được cho vay theo quy định rất ít, do nguồn vốn để cho vay của ngân hàng chính sách xã hội chỉ đáp ứng khoảng 1/9 nhu cầu cho vay, không khuyến khích được nhiều đối tượng tham gia gửi tiết kiệm.

*- Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác:* số lượng quỹ phát triển nhà ở tại địa phương được thành lập rất ít và nguồn vốn huy động từ các quỹ này không nhiều và không thường xuyên.

*c) Nguồn vốn phát triển nhà ở công vụ:*

Tại Điều 71 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định vốn cho phát triển nhà ở công vụ bao gồm vốn ngân sách Trung ương và vốn ngân sách địa phương. Nguồn vốn ngân sách Trung ương từ năm 2014 được bố trí theo các hình thức để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ của Chính phủ do Bộ Xây dựng đang được giao quản lý khoảng 450 tỷ đồng.

 Ngoài ra, nguồn vốn ngân sách Trung ương cấp từ nguồn chi không thường xuyên để bảo trì, quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ của Chính phủ do Bộ Xây dựng đang quản lý từ năm 2014 đến nay khoảng 7,4 tỷ đồng, trong đó 3,7 tỷ đồng để cấp bù kinh phí quản lý vận hành đối với các căn hộ dôi dư chưa bố trí cho thuê và 3,7 tỷ đồng để bảo trì quỹ nhà ở công vụ theo quy định.

*d) Nguồn vốn phát triển nhà ở tái định cư:*

Nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở tái định cư được huy động tương tự như nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở thương mại. Quỹ phát triển đất chưa bố trí nguồn vốn để phát triển nhà ở tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở.

 ***(6) Về quản lý, sử dụng nhà ở và một số giao dịch về nhà ở***

*a) Quy định chung về quản lý sử dụng nhà ở:*

Qua theo dõi việc thực hiện cho thấy, về cơ bản các quy định chung về quản lý sử dụng nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng để Nhà nước tăng cường hiệu lực quản lý đối với việc quản lý sử dụng nhà ở. Vai trò Nhà nước được thể hiện rõ ràng trong một số lĩnh vực như bảo vệ gìn giữ các nhà ở có giá trị về kiến trúc, về lịch sử, văn hóa.

 Bên cạnh đó, các quy định về lập, lưu trữ hồ sơ về nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở cũng giúp cho các chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà ở có cơ sở thực hiện các quyền nghĩa vụ và trách nhiệm trong quản lý sử dụng nhà ở. Các quy định về bảo hành, bảo trì, cải tạo bảo hiểm nhà ở đã góp phần giúp chủ sở hữu nhà ở và các chủ thể có liên quan có cơ sở pháp lý để thực hiện các hoạt động nhằm bảo đảm chất lượng của nhà ở trong quá trình sử dụng cũng như góp phần bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà ở. Các tranh chấp trong quản lý sử dụng cũng đã được hạn chế, tạo sự ổn định trong công tác quản lý sử dụng nhà ở.

 *(b) Về một số giao dịch về nhà ở:*

Qua 6 năm thực hiện Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành cho thấy, các quy định liên quan đến giao dịch nhà ở đã góp phần tạo hành lang pháp lý quan trọng cho các chủ sở hữu, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia các giao dịch về nhà ở. Một số quy định về thế chấp nhà ở, thế chấp dự án nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ sở hữu, chủ đầu tư huy động nguồn vốn theo quy định của pháp luật để đầu tư xây dựng nhà ở, thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở theo quy định của pháp luật.

***(7) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư***

 *a) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư:*

Có thể nói rằng, về cơ bản các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần giải quyết các vướng mắc tranh chấp trong nhà chung cư, từng bước tạo nếp sống văn minh đô thị.

Theo thống kê thì trên cả nước hiện có 4.422 nhà chung cư (trong đó có 2.467 chung cư cũ, 1.955 chung cư thương mại, tái định cư), tập trung chủ yếu tại TP. Hà Nội (2.498 chung cư, trong đó có 1.579 chung cư cũ và 919 chung cư thương mại) và TP. Hồ Chí Minh (1.440 chung cư, trong đó có 867 chung cư thương mại và 573 chung cư cũ). Theo báo cáo của các địa phương, có hơn 90% số lượng nhà chung cư hiện nay đang được quản lý, vận hành an toàn, ổn định, không xảy ra các tranh chấp, khiếu nại.

*b) Về quản lý, bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án xây dựng nhà chung cư sau đầu tư*:

Pháp luật nhà ở đã có những quy định mang tính nguyên tắc về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như việc nghiệm thu, bàn giao, tiếp nhận để quản lý các công trình này. Các quy định này về cơ bản cũng đã làm rõ trách nhiệm của chủ đầu tư cũng như chính quyền địa phương trong việc quản lý, duy tu, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở góp phần bảo đảm cho dự án nhà ở chung cư được an toàn trong quá trình quản lý, sử dụng cũng như đảm bảo sự hiện đại, văn minh mang lại chất lượng sống tốt hơn cho người dân tại các khu nhà ở.

***(8) Về quản lý nhà nước về nhà ở:***

Về cơ bản, các quy định về nội dung quản lý nhà nước về nhà ở trong Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành là công cụ pháp lý quan trọng để các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở từ trung ương đến địa phương thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong lĩnh vực nhà ở, tạo hành lang pháp lý cho các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các hoạt động có liên quan trong lĩnh vực nhà ở.

***2.2. Một số tồn tại, hạn chế***

Qua quá trình 6 năm triển khai thực hiện các quy định của Luật Nhà ở đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế sau đây:

***(1)Về sở hữu nhà ở:***

*Một là****,*** quy định chung về sở hữu nhà ở còn tồn tại một số bất cập như:***(i)*** Một số quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở còn chưa đầy đủ; ***(ii)*** Pháp luật về nhà ở chưa có quy định về thời hạn sở hữu của nhà chung cư.

*Hai là****,*** một số quy định về thẩm quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn phân tán được quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định hướng dẫn Luật nhà ở dẫn đến chưa thể hiện rõ trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan trong quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, do đó, cần thiết phải có rà soát, sắp xếp quy định thống nhất tại Luật Nhà ở.

*Ba là****,*** quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài còn có một số tồn tại, bất cập như:

***(i)*** Một số quy định về trách nhiệm theo dõi, quản lý sở hữu nhà ở của người nước ngoài còn phân tán tại nhiều văn bản (Luật, Nghị định, Thông tư) và còn chưa rõ ràng nên dẫn đến việc chậm triển khai thực hiện và chưa thống nhất[[12]](#footnote-12);

***(ii)*** Một số quy định liên quan đến quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam còn chưa cụ thể, chưa bảo đảm tính thống nhất đồng bộ giữa pháp luật nhà ở và pháp luật đất đai:

***-*** Luật Nhà ở 2014 chỉ cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở trong dự án nhà ở thương mại, tuy nhiên lại chưa có quy định rõ tổ chức, cá nhân nước ngoài có được phép nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hay không (không quy định rõ cấm hay được phép). Điều này dễ dẫn đến tình trạng lách luật để đầu tư, mua đi bán lại nhà ở;

***-*** Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam đối với loại căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà liền kề trong dự án). Tuy nhiên, một số địa phương phản ánh việc thực hiện quy định này trên thực tế là không khả thi vì Luật Đất đai không quy định đối tượng sử dụng đất là cá nhân nước ngoài[[13]](#footnote-13), do đó, địa phương khó khăn trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho cá nhân nước ngoài khi thực hiện mua nhà ở riêng lẻ trong dự án.

***(2) Về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:***

*Một là,* một số nội dung về mục tiêu, quan điểm phát triển nhà ở của Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở đượcquy định trong Luật Nhà ở còn chưa thống nhất, đồng bộ với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và hệ thống quy hoạch quy định tại Luật Quy hoạch,

*Hai là,* việc triển khai lập, xây dựng và ban hành Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tại nhiều địa phương còn *mang tính hình thức* (nội dung sơ sài, mục tiêu đề ra chưa căn cứ và bám sát nhu cầu thực tế phát triển nhà ở trên địa bàn, giải pháp thiếu cơ sở dự báo mang tính khoa học và thực tiễn, chính quyền chưa thực sự đầu tư, quan tâm đến việc xây dựng và triển khai…), *còn chậm* (một số địa phương chỉ xây dựng Chương trình nhưng chưa phê duyệt), *không thống nhất theo quy định* (Kế hoạch phát triển nhà ở được xây dựng cho nhiều giai đoạn khác nhau; Chương trình phát triển nhà ở có/không có kèm theo danh mục dự án; Kế hoạch phát triển nhà ở không kèm theo danh mục dự án..); *việc cập nhật, điều chỉnh* nội dung Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở *còn tùy tiện, chạy theo đề xuất của nhà đầu tư* (một số địa phương chỉ xây dựng Chương trình, chưa phê duyệt nhưng lại đang chuẩn bị điều chỉnh do phát sinh đề xuất dự án mới…).

***(3)Về phát triển nhà ở:***

*Một là*, các quy định về phân loại dự án nhà ở vẫn chưa bao quát hết được các loại dự án nhà ở trong thời gian vừa qua, thiếu thống nhất về khái niệm dự án nhà ở trong quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đầu tư; thiếu quy định về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền, quy định chuyển tiếp cho dự án nhà ở và dự án khu đô thị; việc áp dụng các quy định của pháp luật đất đai, đầu tư hiện hành còn thiếu thống nhất, đồng bộ…dẫn đến quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án trên thực tế gặp nhiều vướng mắc.

*Hai là,*các quy định về lựa chọn chủ đầu tưdự án nhà ở thương mại(gồm điều kiện chủ đầu tư); chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại;hình thức sử dụng đất để thực hiện dự ánnhà ở thương mại còn chưa đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

*Ba là****,*** Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có sự điều chỉnh theo hướng thu hẹp nhóm đối tượng thuê nhà ở công vụ [[14]](#footnote-14). Quy định thu hẹp đối tượng như vậy sẽ dẫn đến tình trạng quỹ nhà ở công vụ tại một số bộ ngành, địa phương bị dư dôi trong khi nhu cầu thực tế về nhà ở công vụ đối với nhóm đối tượng cán bộ, công chức được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan Trung ương có hệ số phụ cấp dưới 1,3 và cán bộ, công chức được điều động, luân chuyển ở địa phương có phụ cấp chức vụ dưới 0,9 là không nhỏ, do số lượng căn hộ công vụ bị dôi dư mà chưa được bố trí cho thuê thì hệ thống kỹ thuật cũng như các trang thiết bị nội thất của nhà ở công vụ sẽ nhanh xuống cấp, do đó việc quản lý nhà ở công vụ không hiệu quả so với trước đây, mặt khác, theo quy định của pháp luật về nhà ở, các căn hộ đã bàn giao nhưng chưa bố trí cho thuê thì cơ quan đại diện chủ sở hữu vẫn phải đóng kinh phí quản lý vận hành. Do đó, hàng năm ngân sách nhà nước vẫn phải cấp bù kinh phí quản lý vận hành đối với các căn hộ công vụ đã bàn giao nhưng chưa bố trí cho thuê.

*Bốn là,*Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định chính sách nhà ở công vụ cho đối tượng là cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ. Tuy nhiên, sau khi kết thúc nhiệm kỳ hoặc thời gian công tác, các cán bộ lãnh đạo của Đảng và Nhà nước phải trả lại nhà ở công vụ và được giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội *hoặc được giao đất ở để xây dựng nhà ở (theo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở)*. Trên thực tế, một số đồng chí Lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước khi nghỉ hưu và trả lại nhà ở công vụ thì có gặp khó khăn về nhà ở tại nơi đến công tác.

*Năm là,*về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)*** chính sách về phát triển nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 còn chưa rõ ràng (khái niệm nhà ở tái định cư); thiếu quy định về việc lập, thực hiện dự án nhà ở tái định cư; thiếu quy định về các hình thức xây dựng nhà ở tái định cư; thiếu quy định về việc chuyển đổi sử dụng nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội cũng như trình tự, thủ tục thực hiện việc chuyển đổi này; ***(ii)***quy định về quản lý sử dụng nhà tái định cư còn một số bất cập như: Nhiều dự án nhà tái định cư không được lấp đầy, thậm chí một số nhà tái định cư bỏ trống nhiều năm, hư hỏng, xuống cấp, gây lãng phí tài sản thuộc sở hữu nhà nước; một số nhà chung cư tái định cư không thu nộp kinh phí bảo trì 2%, chưa thành lập được Ban Quản trịdẫn đến công tác quản lý sử dụng, quản lý vận hành còn nhiều bất cập, ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân tại các khu tái định cư [[15]](#footnote-15).

*Sáu là****,*** quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)***Quốc hội và Chính phủ vừa ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật mới như Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư,... có liên quan đến chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, lựa chọn chủ đầu tư dự án, các yêu cầu về phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại, kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư,... Do đó, cần phải sửa đổi, bổ sung các chính sách này trong Luật Nhà ở năm 2014 để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật; ***(ii)***Phạm vi và đối tượng nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại còn nhiều cách hiểu khác nhau, do đó cần phải sửa đổi để đảm bảo tính khả thi và phù hợp thực tế; ***(iii)***Quy định hiện hành còn thiếu một số yêu cầu về việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lập, ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và lập, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; ***(iv)***Quy định việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư cho người dân thuộc diện cải tạo, xây dựng lại cũng chưa cụ thể, rõ ràng dẫn đến trong thời gian vừa qua việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư gặp rất nhiều khó khăn do người dân không đồng thuận với phương án mà chủ đầu tư đưa ra; ***(v)***Quy định hiện hành cũng thiếu cơ chế chính sách ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư dẫn đến khó thu hút được các nhà đầu tư tham gia.

*Bảy là,*quy định về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân còn có một số tồn tại, bất cập như: (i) Trong thời gian vừa qua, mô hình “*chung cư mini*”, nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng nhiều hộ ở để kinh doanh đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân rất phát triển, tuy nhiên các loại nhà ở này còn chưa được quy định đầy đủ về quy hoạch, kế hoạch cũng như việc kiểm soát của cơ quan chức năng trong việc đầu tư xây dựng, do đó, trong thời gian vừa qua, nhiều trường hợp loại hình nhà ở này không đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, vi phạm quy hoạch, giấy phép xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không bảo đảm theo quy định, ảnh hưởng đến an toàn tính mạng của người dân và gây mất mỹ quan đô thị; ***(ii)***Luật Nhà ở 2014 quy định công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều hộ ở nhưng trên thực tế do nhiều nguyên nhân: vi phạm quy hoạch, xây dựng sai phép, không bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy....nên các chủ sở hữu vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các căn hộ trong nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều hộ ở, “*chung cư mini*”, dẫn đến hạn chế các quyền của chủ sở hữu nhà ở.

***(4) Về nhà ở xã hội*:**

*Một là,*quy định về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)*** Tại một số địa phương, việc thực hiện quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn bộc lộ sự không phù hợp với điều kiện thực tế phát triển kinh tế-xã hội của địa phương và nhu cầu nhà ở của người dân; đặc biệt là tại những khu vực, địa bàn có địa hình phức tạp (đồi núi, ven biển), có quỹ đất dồi dào, giá đất thấp, chưa có nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội, dẫn tới tình trạng lãng phí về nguồn lực đất đai; ***(ii)*** Quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất dự án xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp đang có sự khác nhau giữa Luật Nhà ở và các Luật khác có liên quan[[16]](#footnote-16); ***(iv)*** Việc địa phương bố trí quỹ đất để Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phát triển các dự án nhà ở xã hội còn rất hạn chế.

*Hai là****,*** Luật Nhà ở năm 2014 không có quy định về hình thức phát triển nhà ở xã hội cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ trong các khu công nghiệp được mua hoặc thuê nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động của đơn vị mình thuê lại. Ngoài ra, pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có hình thức phát triển nhà ở riêng cho công nhân khu công nghiệp; lực lượng vũ trang nhân dân và học sinh, sinh viên.

*Ba là,*quy định về điều kiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chồng chéo, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai. Bất cập này dẫn đến trong thời gian qua việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương còn lúng túng, kéo dài.

*Bốn là****,*** quy định về đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở năm 2014 đã bộc lộ tính không hiệu quả khi phạm vi đối tượng thụ hưởng chính sách là quá rộng (10 nhóm đối tượng), dàn trải trong khi điều kiện thực tế nguồn vốn ngân sách nhà nước của Trung ương cũng như địa phương còn đang rất khó khăn, không thể cân đối, bố trí được nguồn vốn dành để phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng cho tất cả đối tượng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

*Năm là,* quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội để cho thuê chưa khuyến khích việc tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của các thành phần kinh tế. Trong đó có quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất; miễn, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp. Ngoài ra, trong xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp như: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác; chưa có quy định cho phép được khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.., gây khó khăn cho chủ đầu tư, do đó không đủ hấp dẫn để thu hút các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

*Sáu là,*quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng không khả thi khi triển khai trên thực tế. Cụ thể là có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng quỹnhà ở xã hội để cho thuê để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn. Ngoài ra, Luật Nhà ở hiện hành cũng chưa có quy định cụ thể về cách tính giá bán lại nhà ở xã hội sau một thời gian mua, thuê mua.

*Bảy là,*Luật Nhà ở không quy định cụ thể việc xét duyệt đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội là theo hình thức nào. Điều này dẫn tới việc thực hiện quy định không thống nhất giữa các Nghị định của Chính phủ[[17]](#footnote-17). Trong đó, việc xét duyệt hồ sơ theo hình thức chấm điểmtrong thời gian qua còn phức tạp, chưa rõ ràng, trùng lặp gây nhiều khó khăn khi thực hiện xét duyệt hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của các đối tượng. Bên cạnh đó, nhu cầu nhà ở xã hội vượt xa nguồn cung, vì vậy chủ đầu tư dự án thường nhận được số lượng hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhiều hơn rất nhiều so với số lượng căn hộ của dự án, do đó việc xét duyệt hồ sơ theo hình thức chấm điểm bị kéo dài, không hiệu quả.

*Tám là,*pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có quy định về hình thức hỗ trợ cho phép các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong khi nhu cầu vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội trên thực tế là rất lớn.

*Chín là,*Luật Nhà ở năm 2014 có 01 Điều [[18]](#footnote-18)quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội nhưng nội dung Điều này chỉ quy định về quản lý vận hành nhà ở xã hội trong khi nội hàm của việc quản lý, sử dụng nhà ở không chỉ có quản lý vận hành mà còn có quản lý chất lượng nhà ở, quản lý sử dụng và khai thác nhà ở.. Mặt khác, pháp luật về nhà ở chỉ có quy định về tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nói chung [[19]](#footnote-19) mà chưa có quy định về tiêu chuẩn, chất lượng nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân nói riêng (nhà ở riêng lẻ) cũng như nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng (nhà chung cư).

*Mười là,*quy định về trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phát triển nhà ở xã hộitrong Luật Nhà ở năm 2014 còn có một số tồn tại, bất cập như: ***(i)*** quy định của Luật chưa thể hiện đầy đủcác nội dung về quyền, trách nhiệm của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, thậm chí có quyền đã được quy định nhưng chưa được sử dụng hết hoặc không hiệu quả (trong đó có quyền về định đoạt, thu hồi quỹ đất ở dành để làm nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội); ***(ii)*** các quy định về trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở xã hội cấp địa phương chưa đảm bảo được sự phân cấp, phân quyền rõ ràng cơ quan đầu mối thực hiện các nội dung lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư dự án, lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng; ***(iii)*** quy định về trách nhiệm quyết định của chính quyền địa phương về hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn trong trường hợp việc bố trí quỹ đất này không phù hợp với quy hoạch của địa phương còn chưa cụ thể, rõ ràng nên có sự né tránh, đùn đẩy trách nhiệm của địa phương lên cấp cao hơn là Thủ tướng Chính phủ[[20]](#footnote-20).

***(5) Về tài chính cho phát triển nhà ở:***

*Một là****,*** một số nguồn vốn huy động quy định trong Luật Nhà ở hiện hành chưa cụ thể dẫn đến nhiều trường hợp lợi dụng hình thức và tên giao dịch không rõ ràng để huy động vốn, gây rủi ro cho khách hàng và nảy sinh các tranh chấp phức tạp. Nhiều nhà đầu tư huy động vốn thông qua các hình thức, tên giao dịch không rõ ràng như: Thỏa thuận đặt chỗ, thảo thuận hứa bán, Hợp đồng góp vốn, Hợp tác đầu tư quyền mua căn hộ, hợp đồng huy động vốn phát triển dự án và được nhận sản phẩm,...

*Hai là,* một số hình thức huy động nguồn vốn cho một số loại hình nhà ở đang bị hạn chế bởi các quy định pháp luật khác hoặc chưa có quy định dẫn đến việc không quản lý được để hình thành thị trường tài chính nhà ở ổn định, dài hạn[[21]](#footnote-21).

*Ba là****,*** Luật Nhà ở hiện hành thiếu các quy định về nguyên tắc sử dụng và giám sát sử dụng nguồn vốn dẫn đến cơ chế quản lý tài chính cho phát triển nhà ở rất thụ động, tỷ lệ phân bổ nguồn vốn dành cho nhà ở tại nhiều địa phương còn thấp, việc phân bổ nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội còn thiếu so với yêu cầu và phân bổ dàn trải, thiếu hiệu quả. [[22]](#footnote-22)

***(6) Về quản lý, sử dụng nhà ở:***

*Một là****,*** Luật Nhà ở còn thiếu quy định về trách nhiệm bàn giao và tiếp nhận hồ sơ bàn giao đối với nhà chung cư (hồ sơ chưa rõ ràng, chưa quy định về trách nhiệm bàn giao, tiếp nhận hồ sơ). Đây là một trong những tranh chấp chủ yếu tại các nhà chung cư giữa Ban quản trị và Chủ đầu tư dự án nhà chung cư trong thời gian qua.

*Hai là****,*** còn tồn tại tình trạng thực hiện không đúng quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (gồm nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cũ) dẫn đến hiệu quả sử dụng nhà ở chưa được bảo đảm, cụ thể gồm:

*(i)*Việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội còn chưa đúng đối tượng, điều kiện dẫn đến người thuê, thuê mua tự ý sang nhượng, cho thuê, cho mượn hoặc sử dụng nhà ở không đúng mục đích;

*(ii)*Đối với nhà ở tái định cư thì hiệu quả sử dụng thấp, một số nhà tái định cư chưa được lấp đầy, nhà ở hư hỏng, xuống cấp, gây lãng phí tài sản thuộc sở hữu nhà nước; công tác quản lý vận hành còn nhiều bất cập trong thu phí dịch vụ, trong điều hành hoạt động (nhiều nhà chưa có Ban quản trị) làm ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân tại các khu tái định cư;

*(iii)*Đối với nhà ở cũ thì một số địa phương buông lỏng quản lý, chưa hoàn thành tiếp nhận bàn giao nhà ở, chưa ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở, còn tồn tại tình trạng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng hoặc cho thuê không đúng đối tượng hoặc bị bỏ trống không sử dụng.

*Ba là,* một số quy định về bảo hiểm nhà ở, cải tạo, phá dỡ nhà ở, bảo tồn nhà ở biệt thự, nhà ở có giá trị văn hóa, lịch sử còn chưa cụ thể, chưa phù hợp với pháp luật liên quan (như pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bảo hiểm...), gây khó khăn cho việc xác định quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thực hiện. Ngoài ra, một số quy định về thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở còn thiếu, chưa bao quát hết các trường hợp, dẫn đến cơ quan nhà nước không có cơ sở để thực hiện xử lý thu hồi khi người sử dụng có hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng.

*Bốn là,* một số nội dung về giao dịch nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014 có sự trùng lắp, chồng chéo về phạm vi điều chỉnh với Luật Kinh doanh bất động sản (như: giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản với cá nhân, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở).

*Năm là,*một số quy định về điều kiện thế chấp nhà ở, thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa rõ ràng, cụ thể, dẫn đến khó khăn trong thực hiện.

***(7) Về quản lý, sử dụng nhà chung cư:***

*Một là,* quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư***[[23]](#footnote-23)*** còn một số tồn tại, bất cập như: ***(i)***vướng mắc về quyền sở hữu chỗ để xe trong nhà chung cư(thuộc sở hữu của chủ đầu tư hay của chủ sở hữu căn hộ); ***(ii)***Thiếu chế tài xử lý vi phạm về thực hiện quy định tổ chức Hội nghị nhà chung cư và thành lập Ban Quản trị [[24]](#footnote-24); thiếu quy định cụ thể về cách thức tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư (trực tiếp, trực tuyến…); ***(iii)*** Quy định về tư cách Ban quản trị của Luật Nhà ở hiện chưa phù hợp với Bộ luật Dân sự; ***(iv)*** Quy định về cách tính kinh phí bảo trì đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua và thời điểm bàn giao kinh phí bảo trì này chưa hợp lý, khó áp dụng dẫn tới tranh chấp giữa chủ đầu tư và Ban Quản trị trong việc quản lý quỹ bảo trì[[25]](#footnote-25); Quy định về phương thức quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì chưa phù hợp thực tế nên dẫn tới tranh chấp, khiếu kiện kéo dài giữa chủ đầu tư và cư dân; ***(v)*** Thiếu quy định về cách tính lô-gia, hộp kỹ thuật trong việc xác định diện tích sử dụng căn hộ dẫn tới tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua căn hộ và chủ đầu tư;***(vi)***Các quy định về điều kiện, năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư còn chưa đầy đủ, cụ thể và chặt chẽ, ảnh hưởng lớn đến công tác vận hành nhà chung cư, nhất là đến sự an toàn tài sản, tính mạng người dân sinh sống trong các khu nhà chung cư.

*Hai là,* về quản lý, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án xây dựng nhà ởsau đầu tư có một số tồn tại, bất cập như:

- Theo quy định của pháp luật về nhà ở, việc nghiệm thu, bàn giao hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo nội dung dự án được duyệt. Tuy nhiên, pháp luật về xây dựng chưa quy định thời điểm cụ thể để bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi kết thúc xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

- Pháp luật về nhà ở [[26]](#footnote-26) chỉ quy định khi kết thúc đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

Tuy nhiên, pháp luật về đầu tư [[27]](#footnote-27) quy định nhà đầu tư sẽ đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương; đồng thời, trong nội dung của Quyết định chủ trương đầu tư có nội dung sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.Do đó, chủ đầu tư thường giữ lại phần hạ tầng nào có lợi cho mình để kinh doanh, còn lại sẽ bàn giao cho chính quyền địa phương, dẫn đến hạ tầng không bảo đảm sự đồng bộ và đẩy gánh nặng sang phía nhà nước do nhà nước phải bố trí vốn, nhân lực để duy tu, bảo dưỡng các công trình này.

- Trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư, chủ đầu tư thường yêu cầu thu chi phí quản lý của cư dân theo diện tích căn hộ (5.000-12.000 đồng/m2). Khoản kinh phí này được sử dụng vào việc duy trì hệ thống vệ sinh, điện công cộng, cây xanh, an ninh và quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu nhà ở. Việc thu phí này được thực hiện định kỳ hàng tháng và mang lại nguồn tài chính tương đối lớn cho Chủ đầu tư tại các dự án.Trường hợp tiếp nhận, quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị từ Chủ đầu tư thì cơ quan quản lý nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã …) phải bổ sung thêm trách nhiệm, con người làm việc, đặc biệt là ngân sách nhà nước để duy trì thực hiện công việc quản lý, vận hành sẽ tăng lên hàng năm.

Tuy nhiên, hiện nay chính sách quản lý, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật chưa có sự phân định về nguồn kinh phí quản lý vận hành này. Do vậy, bất cập từ hai phía (gánh nặng kinh phí từ ngân sách nhà nước để quản lý vận hành, trách nhiệm đối với công việc, lợi ích của Chủ đầu tư) đã tạo ra những rào cản nhất định trong việc bàn giao, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị).

- Pháp luật về nhà ở cũng chưa có quy định cụ thể về việc bàn giao, tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với dự án xây dựng nhà ởnên trên thực tế cũng gặp nhiều khó khăn vướng mắc chưa xác định được trách nhiệm cụ thể của các bên có liên quan như chủ đầu tư, chính quyền địa phương cũng như trình tự, thủ tục bàn giao, tiếp nhận quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật này.

***(8) Vềquản lý nhà nước về nhà ở:***

*Một là,* vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc thực hiện các chính sách về nhà ở còn chưa được quy định đầy đủ đặc biệt là chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội còn mờ nhạt, thiếu hiệu lực, hiệu quả.

*Hai là,* còn có sự chồng chéo chức năng, nhiệm vụ giữa các Bộ ngành có liên quan trong thủ tục đầu tư, đất đai, tài chính, tín dụng, quy hoạch, xây dựng.

*Ba là,* việc phân cấp, phân quyền giữa các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở với cơ quan chuyên môn chưa rõ ràng, chưa cụ thể nhất là việc chủ trì, phối hợp giữa các Bộ/Sở ngành trong quá trình thẩm định, phê duyệt dự án; lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư v.v...

*Bốn là,* mặc dù đã có quy định nhằm tăng cường thực hiện vai trò quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở (đình chỉ thực hiện dự án, thanh tra kiểm tra xử lý vi phạm…) nhưng trên thực tế trong thời gian vừa qua do nhiều nguyên nhân nên công tác tổ chức thực hiện pháp luật trên một số lĩnh vực cũng còn nhiều hạn chế, chưa đạt kết quả mong muốn đề ra.

**Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do:**

*Một là,* nguyên nhân chủ yếu dẫn tới các bất cập trong việc thực thi pháp luật, đặc biệt việc áp dụng các quy định về xử lý chuyển tiếp có liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư; lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở; phân loại dự án nhà ở; hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở; cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ… do trong gần 6 năm qua, nhiều quy định của các pháp luật về đất đai, đầu tư, đầu tư theo hình thức PPP, xây dựng, đấu thầu, quy hoạch đô thị,.. đã được sửa đổi, bổ sung liên tục nhưng còn chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về nhà ở.

*Hai là,* trong chính sách về sở hữu nhà ở (trong đó có chính sách sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân người nước ngoài) chưa thống nhất về mặt quan điểm, nhận thức về sở hữu nhà ở (quan niệm phải sở hữu lâu dài, vĩnh viễn thay vì sở hữu có thời hạn theo nhu cầu phù hợp với điều kiện cụ thể); ngoài ra một số quy định về quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu còn chưa bảo đảm đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật về dân sự.

*Ba là,* việc xây dựng, thẩm định, phê duyệt Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương còn thiếu sự kiểm sát của cơ quan quản lý nhà ở trung ương dẫn đến các Chương trình, kế hoạch chưa đảm bảo tầm nhìn chiến lược, dài hạn. Nhiều địa phương chưa quan tâm, bố trí đủ nguồn vốn và đúng thời hạn để xây dựng và thẩm định Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Trước thời điểm Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở) không có quy định về việc điều chỉnh Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở dẫn đến một số địa phương tùy tiện thực hiện.

*Bốn là,* chính sách về nhà ở tái định cư còn chưa đầy đủ, chưa bao quát hết được các vấn đề trong thực tiễn, trách nhiệm của các cấp chính quyền trong việc quản lý, bố trí nhà ở tái định cư còn chưa cụ thể, rõ ràng. Nhiều nhà tái định cư được xây dựng từ trước khi có quy định về đóng kinh phí bảo trì, thành lập Ban quản trị, quản lý vận hành,…do đó việc xác định giá bán để yêu cầu đóng kinh phí bảo trì, giá dịch vụ quản lý vận hành sau này là hết sức khó khăn.

*Năm là,* Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có sự điều chỉnh theo hướng thu hẹp nhóm đối tượng được bố trí cho thuê nhà ở công vụ so với trước đây, nguồn vốn đầu tư xây dựng và trang bị nội thất nhà ở công vụ từ ngân sách trung ương và địa phương còn hạn chế, một số nơi tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở công vụ chưa đúng quy định; Một số cán bộ sau khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ nhưng chưa được nhà nước hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn nên gặp nhiều khó khăn về nhà ở khi trả lại nhà ở công vụ dẫn đến việc thu hồi nhà ở công vụ gặp nhiều khó khăn.

*Sáu là,*kết quả thực hiện chính sách nhà ở xã hội hạn chế là doviệc bố trí nguồn vốn hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội chưa được quan tâm và bố trí rất thấp so với yêu cầu. Đến nay Ngân hàng Chính sách xã hội mới chỉ được phân bổ 2.163 tỷ đồng (mới chỉ đạt 24% so với nhu cầu giai đoạn 2016-2020). Các tổ chức tín dụng được Nhà nước chỉ định vẫnchưa được bố trí nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho vay nhà ở xã hội. Vì vậy, trong giai đoạn 2016-2020 chưa có chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nào được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi[[28]](#footnote-28).

*Bảy là,*chính sách tài chính cho phát triển nhà ở thiếu tính khả thi và chưa đáp ứng được nhu cầu là do: *(i)*Nhận thức, chưa coi tài chính cho nhà ở là sự vận động của vốn, tiền tệ nên không có quy định đầy đủ cho các mối quan hệ kinh tế trong phân phối nguồn tài chính nhằm đáp ứng cho nhu cầu về nhà ở; *(ii)* Thiếu nguyên tắc về sử dụng nguồn vốn dành cho nhà ở để thống nhất trong các pháp luật có liên quan; *(iii)*Việc đầu tư xây dựng nhà ở có thứ tự ưu tiên chưa cao so với các công việc khác mặc dù đóng vai trò rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội.

*Tám là,*việc tuân thủ các quy định về xét duyệt đối tượng, điều kiện cho thuê, thuê mua, bán nhà ở chưa nghiêm trong khi công tác kiểm tra, xử lý vi phạm còn bị buông lỏng. Đặc biệt, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thường là loại nhà ở có tính chất lịch sử pháp lý phức tạp, hình thành từ nhiều nguồn khác nhau và trải dài qua nhiều năm quản lý sử dụng [[29]](#footnote-29), nhiều cơ quan quản lý...

*Chín là,* công tác tổ chức thực hiện quản lý sử dụng, kiểm tra, xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà ở, đặc biệt là dự án nhà chung cư còn chưa nghiêm, chưa thường xuyên, chế tài xử lý sai phạm còn yếu, không đủ sức ngăn ngừa hoặc răn đe người vi phạm.

*Mười là,* hệ thống cơ cấu tổ chức, bộ máy; chất lượng đội ngũ cán bộ thực thi ở các cấp từ Trung ương tới địa phương chưa chưa đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ đã được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trên cơ sở các quan điểm chỉ đạo của Đảng tạiNghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, 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; Nghị quyết 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, Nghị quyết số 66/NQ-CP về Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 6 năm 2021 và tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai như đã nêu ở trên, việc sửa đổi, bổ sungcác quy định của Luật Nhà ở, đồng thời bổ sung các chính sách mới để điều chỉnh một số nội dung phát sinh trong thực tiễn là cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển nhà ở trong thời gian tới.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂMCHỈ ĐẠO XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Mục đích**

Bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật có liên quan như: đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đẩy mạnh 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.

**2. Quan điểm chỉ đạo**

Luật Nhà ở (sửa đổi) được xây dựng dựa trên các quan điểm chỉ đạo sau đây:

*- Thứ nhất,* thể chế hóa kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong quản lý, phát triển nhà ở, phát huy vai trò của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở của trung ương, địa phương trong việc thực hiện chính sách, pháp luật về nhà ở.

*- Thứ hai,* sửa đổi, hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà ở còn tồn tại, vướng mắc, chưa phù hợp với thực tiễn, bổ sung các vấn đề mới nảy sinh; Luật hóa các quy định, cơ chế đã được thực tiễn khẳng định phù hợp nhằm góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh, quốc phòng bảo đảm an sinh xã hội.

*- Thứ ba,* hoàn thiện cơ chế, chế tài để xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về nhà ở nhằm hạn chế, ngăn ngừa các khiếu nại, tranh chấp trong lĩnh vực nhà ở.

*- Thứ tư,* đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với các quy định của các pháp luật khác có liên quan như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, quy hoạch đô thị, đất đai, tài chính…

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

- Về cơ bản, Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn giữ nguyên một số quy định về giao dịch nhà ở mang tính chất dân sự, còn việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì chuyển sang Luật kinh doanh bất động sản để thực hiện theo quy định của luật này để đảm bảo việc tra cứu, áp dụng pháp luật được thuận lợi và thực hiện thống nhất.

- Ngoài ra, cần sửa đổi, bổ sung các quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2014 về: sở hữu nhà ở; chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; phát triển nhà ở; chính sách nhà ở xã hội; tài chính cho phát triển nhà ở; chính sách chung về quản lý, sử dụng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà chung cư và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

**2. Đối tượng áp dụng**

Về cơ bản, Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn giữ nguyên đối tượng áp dụng của Luật Nhà ở năm 2014 như sau:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan sở hữu nhà ở; chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; phát triển nhà ở; chính sách nhà ở xã hội; tài chính cho phát triển nhà ở; chính sách chung về quản lý, sử dụng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà chung cư; quản lý, bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư sau đầu tư và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

**IV. MỤC TIÊU, NỘI DUNG CỦA CHÍNH SÁCH, GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH**

Để đạt được các mục đích sửa đổi của Luật Nhà ở như đã đặt ra, trên cơ sở các quan điểm chỉ đạo nêu trên, đề xuất sửa đổi Luật Nhà ở lần này sẽ tập trung giải quyết 08 nhóm chính sách lớn, xuyên suốt toàn bộ nội dung của Luật, bao gồm: (1) Chính sách về sở hữu nhà ở; (2) Chính sách về Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; (3) Chính sách về phát triển nhà ở; (4) Chính sách nhà ở xã hội; (5) Chính sách về tài chính cho phát triển nhà ở; (6) Chính sách chung quản lý, sử dụng nhà ở; (7) Chính sách về quản lý, sử dụng nhà chung cư; (8) Chính sách quản lý nhà nước về nhà ở.

Mỗi nhóm chính sách này sẽ bao gồm các chính sách cụ thể, có chính sách kế thừa, cụ thể hóa quy định hiện hành và có chính sách mới cụ thể như sau:

**1. Chính sách 1: Chính sách về sở hữu nhà ở**

*1.1. Mục tiêu chính sách:*

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên cơ sở phân giao quyền và trách nhiệm cụ thể đến từng cơ quan, đảm bảo sự phù hợp thống nhất với pháp luật liên quan.

- Đảm bảo đầy đủ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu đối với tài sản là nhà ở, phù hợp với pháp luật dân sự.

- Tiếp tục chính sách khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thu hút đầu tư nước ngoài đồng thời vẫn phải bảo đảm an ninh quốc phòng.

*1.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện các chính sách về sở hữu nhà ở.

*1.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Rà soát lại các quy định của Luật Nhà ở hiện hành đồng thời Luật hóa quy định liên quan đến sở hữu nhà ở đang quy định ở văn bản dưới Luật (Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư 19/2016/TT-BXD) và thống nhất tại một Chương quy định về chính sách sở hữu nhà ở nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cũng như nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở (gồm quy định chung về sở hữu nhà ở, sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài).

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định về quyền nghĩa vụ chủ sở hữu nhà ở, bao gồm cả quyền nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là cá nhân, tổ chức nước ngoài.

- Bổ sung quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư.

**2. Chính sách 2: Chính sách về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

*2.1. Mục tiêu chính sách:*

- Nâng cao vai trò quản lý, điều hành, dự báo, định hướng của cơ quan quản lý nhà nước các cấp từ Trung ương tới địa phương trong việc phát triển nhà ở, đảm bảo phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng miền nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của đại bộ phận người dân có thu nhập thấp và từng bước nâng cao chất lượng nhà ở cho mọi tầng lớp nhân dân.

- Luật hoá các quy định của các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở hiện hành (Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP…) đã chứng minh được hiệu quả thực tiễn liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

*2.2. Nội dung chính sách:*

Tiếp tục bổ sung nhằm hoàn thiện các quy định về nội dung; quy trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trong Luật Nhà ở năm 2014.

*2.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, trong đó có nội dung về xác định chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở, các chương trình mục tiêu phát triển nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, trong đó có nội dung về hình thức và cơ sở pháp lý của Chương trình phát triển nhà ở, tính tương tác của Chương trình phát triển nhà ở địa phương với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan; về chu kỳ, giai đoạn của Chương trình phát triển nhà ở; về định lượng các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở.

- Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục xây dựng, thẩm định và phê duyệt nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Bổ sung quy định về việc điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Bổ sung quy định về báo cáo định kỳ việc thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Bổ sung quy định về việc kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà từ cấp Trung ương đến địa phương.

**3. Chính sách 3: Chính sách về phát triển nhà ở**

*3.1. Mục tiêu chính sách:*

*(1) Chính sách chung về phát triển nhà ở:*

- Tăng cường vai trò quản lý nhà nước trong việc điều tiết nguồn cung nhà ở thông qua việc thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, đảm bảo các dự án nhà ở đưa ra thị trường đáp ứng nhu cầu ở thực tế của người dân, hạn chế tình trạng đầu cơ, bỏ đất hoang hóa, lãng phí tài nguyên đất đai.

- Yêu cầu trong việc phát triển nhà ở cần đảm bảo tính thực tế, có tính dài hạn, tránh quy định chỉ mang tính hình thức.

*(2) Chính sách phát triển nhà ở thương mại:*

- Đảm bảo sự đồng bộ thống nhất giữa quy định của Luật Nhà ở, Luật Đầu tư (sửa đổi), Luật Đất đai, Luật Xây dựng (sửa đổi) về nhà đầu tư, chủ đầu tư, hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Tạo thuận lợi cho việc phát triển các dự án nhà ở thương mại phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường; tăng vai trò kiểm soát, quản lý của Nhà nước trong việc đầu tư, phát triển các dự án nhà thương mại.

*(3) Chính sách nhà ở công vụ và chính sách nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước:*

- Tạo điều kiện cho các cán bộ lãnh đạo các Bộ, ngành trung ương và địa phương được điều động, luân chuyển an tâm trong quá trình công tác, đồng thời quản lý, khai thác sử dụng có hiệu quả quỹ nhà ở công vụ.

- Từng bước thực hiện chủ trương của Đảng[[30]](#footnote-30) và Nhà nước giải quyết nhà ở cho các cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước, thể hiện sự quan tâm, trân trọng của Đảng và Nhà nước đối với những cống hiến của các cán bộ lãnh đạo đã có nhiều đóng góp cho sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng chủ nghĩa xã hội và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước qua từng thời kỳ.

*(4) Chính sách về phát triển nhà ở tái định cư:*

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện các dự án phát triển nhà ở tái định một cách toàn diện, khuyến khích đầu tư các dự án nhà ở tái định cư đảm bảo chất lượng, đáp ứng yêu cầu của người được tái định cư.

 - Tạo hành lang pháp lý cho việc đặt hàng nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư, việc chuyển đổi công năng nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội.

*(5) Chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:*

- Tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trong đó phải xác định rõ đối tượng nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, một số nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Yêu cầu về việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lập và ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, yêu cầu về quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, lựa chọn chủ đầu tư dự án, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư phải minh bạch, rõ ràng, thực tế, đảm bảo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và cân bằng lợi ích Nhà nước - doanh nghiệp - người dân.

*(6) Chính sách phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:*

- Khuyến khích hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở để kinh doanh phù hợp với nhu cầu thực tế nhưng phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng.

- Nâng cao vai trò quản lý Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

*3.2. Nội dung chính sách:*

*Hoàn thiện các quy định chung về phát triển nhà ở, phát triển nhà ở thương mại, phát triển nhà ở công vụ và nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước, phát triển nhà ở tái định cư; cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân…*

*3.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

*(1) Chính sách chung về phát triển nhà ở:*

- Quy định cụ thể các nội dung thẩm định liên quan đến nhà ở trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở.

- Quy định các yêu cầu trong quy hoạch phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà ở.

- Làm rõ khái niệm dự án đầu tư xây dựng nhà ở, phân loại dự án xây dựng khu nhà ở và bổ sung quy định về các hình thức phát triển nhà ở.

*(2) Chính sách phát triển nhà ở thương mại:*

- Định nghĩa dự án nhà ở thương mại (mục tiêu, tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở là bao nhiêu thì được gọi là dự án nhà ở,...)

- Làm rõ các điều kiện để làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, xác định rõ các trường hợp nhà đầu tư được làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và việc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định của pháp luật liên quan [[31]](#footnote-31).

*(3) Chính sách nhà ở công vụ và chính sách nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước:*

- Mở rộng đối tượng thuê nhà ở công vụ, đối với Trung ương thì từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ *(hệ số phụ cấp chức vụ 1,1)* và tương đương trở lên, đối với địa phương thì từ Phó Chủ tịch cấp huyện, Phó Giám đốc Sở *(hệ số phụ cấp chức vụ 0,7)* và tương đương trở lên.

*- Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất để xây dựng dự án nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước phù hợp với điều kiện thực tế.*

*- Bổ sung quy định về đối tượng, điều kiện và giao Thủ tướng Chính phủ quy định chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước phù hợp với điều kiện thực tế theo từng thời kỳ.*

*(4) Chính sách về phát triển nhà ở tái định cư:*

- Rà soát, bổ sung quy định về nguyên tắc, hình thức bố trí tái định cư, nguồn vốn thực hiện dự án nhà ở tái định cư [[32]](#footnote-32).

- Bổ sung quy định yêu cầu về phát triển dự án nhà ở tái định cư bao gồm yêu cầu về quy hoạch, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở, phân loại dự án nhà ở tái định cư,…

 - Bổ sung trình tự lập, phê duyệt, điều chỉnh dự án nhà ở tái định cư và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án;

 - Bổ sung quy định về trách nhiệm của các cấp chính quyền, các cơ quan liên quan trong việc quản lý, bố trí nhà ở tái định cư;

 - Bổ sung quy định trình tự, thủ tục thực hiện chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở tái định cư sang làm nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội trong trường hợp không còn nhu cầu sử dụng.

*(5) Chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:*

- Xác định đối tượng nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại theo hướng ngoài các yếu tố nguy hiểm của nhà chung cư theo pháp luật về xây dựng thì còn phải xác định các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật như hệ thống cấp điện, nước, xử lý nước thải, giao thông...để bảo đảm xác định đúng đối tượng nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng lại và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Sửa đổi, bổ sung lại quy định về kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; việc lập, ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung theo hướng kiểm định đến đâu, ban hành kế hoạch đến đó để đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Bổ sung quy định nội dung yêu cầu lập, phê duyệt quy hoạch khu vực nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

- Quy định rõ nguồn vốn thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng xác định nhà chung cư nào sử dụng nguồn vốn ngân sách để thực hiện cải tạo, xây dựng lại, nhà chung cư nào sử dụng nguồn vốn xã hội hóa.

- Quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo 03 hình thức: doanh nghiệp tự thỏa thuận với chủ sở hữu, đấu thầu và Nhà nước trực tiếp thực hiện.

- Quy định khung cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư rõ ràng để doanh nghiệp và người dân có cơ sở thực hiện.

- Bổ sung quy định một số cơ chế chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

*(6) Chính sách phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:*

- Bổ sung yêu cầu trong phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, phù hợp với quy hoạch và nhu cầu thực tế của người dân.

- Bổ sung quy định kiểm soát của Nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở để kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị.

 - Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng loại nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở, (chung cư mini) như việc thành lập BQT, thu kinh phí bảo trì, quản lý vận hành (quy mô dưới 20 căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở).

**4. Chính sách 4: Chính sách nhà ở xã hội**

*4.1. Mục tiêu chính sách:*

***(1) Mục tiêu chung:***

Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhà ở xã hội theo hướng đảm bảo công bằng, công khai, đúng đối tượng, đủ điều kiện, có sự tham gia của nhiều chủ thể.

***(2) Mục tiêu cụ thể:***

- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội.

- Đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai đô thị, trong đó có đất ở đô thị.

- Đảm bảo đồng bộ quy định pháp luật về nhà ở và các pháp luật có liên quan [[33]](#footnote-33) trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Mỗi đối tượng cần có chính sách riêng và cụ thể, đảm bảo đúng mục tiêu, đúng đối tượng và đủ điều kiện cũng như các chính sách ưu đãi phù hợp.

- Hạn chế việc phát triển nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công.

- Đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế.. trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

*4.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

*4.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

*(1) Quy định chung về phát triển nhà ở xã hội:*

- Bổ sung quy định về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

- Bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng khu đô thị nhà ở xã hội tập trung trong trường hợp việc bố trí quỹ đất 20% tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn không phù hợp với sự thay đổi quy hoạch của địa phương.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.

- Bãi bỏ quy định về hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

- Bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã được mua nhà ở xã hội để cho thuê người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã đó thuê lại.

- Bổ sung quy định hình thức Nhà nước hợp tác với doanh nghiệp, hợp tác xã đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư tại khoản 1 Điều 57 thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đầu tư công và pháp luật xây dựng.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu và chỉ định theo hướng thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đầu tư.

- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích quỹ đất 20% của một dự án xây dựng nhà ở thương mại để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân đó.

- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

- Bổ sung quy định về công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong đó có quy định cụ thể về ưu đãi của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong trường hợp trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội.

- Bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

- Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là: người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; công nhân khu công nghiệp; lực lượng vũ trang nhân dân.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng quy định tại khoản 1, 2, 3 và 9 Điều 49 Luật Nhà ở được thụ hưởng chính sách hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo từng thời kỳ và từng khu vực.

- Bổ sung quy định về hình thức hỗ trợ giải quyết cho vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Bổ sung quy định hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên.

- Bổ sung quy định về hình thức xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

- Chuyển và sửa đổi quy định cho phép bán nhà ở xã hội sau thời gian 2 năm đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê tại Điều 54 vào nội dung này[[34]](#footnote-34).

- Sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về việc bán lại nhà ở xã hội (thời điểm, cách tính giá bán và nghĩa vụ tiền sử dụng đất).

- Bổ sung quy định về hình thức, thẩm quyền xử lý vi phạm đối với hành vi mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng quy định.

- Sửa đổi, bổ sung quy định rõ thẩm quyền đầu mối quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Bộ Xây dựng (trong đó có quyền định đoạt quỹ đất 20%).

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

*(2) Quy định về phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị:*

- Sửa đổi, bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại 3 trở lên.

- Bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trong các khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.

- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (người thu nhập thấp; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp ngoài phạm vi khu công nghiệp; cán bộ, công chức, viên chức; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ).

*-* Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị gồm: điều kiện về đối tượng, nhà ở, cư trú và thu nhập.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về tiêu chuẩn nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở có tính đến các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp như: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác.

- Bổ sung quy định cho phép được khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khi xác định giá thuê mua, giá bánnhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý vận hành quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên cơ sở sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 64 Luật Nhà ở.

- Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

*-* Bổ sung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương, của cơ quan, đơn vị sử dụng lao động, của các Hiệp hội bất động sản, tổ chức xã hội nghề nghiệp trong việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

*(3) Quy định về phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp:*

- Bổ sung quy định về khái niệm nhà ở dành cho công nhân.

- Bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà công nhân.

- Bổ sung quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà cho công nhân thuê trong khu công nghiệp và ngoài khu công nghiệp

- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà cho công nhân thuê ngay trong khu công nghiệp và ngoài khu công nghiệp

- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp.

- Bổ sung quy định về loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định về việc xác định giá cho thuê nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định về Trách nhiệm của Bộ Xây dựng, UBND cấp tỉnh, Tổng Liên đoan lao động Việt Nam, các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở công nhân.

*(4) Quy định về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân:*

- Bổ sung quy định về khái niệm nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà ở dành cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: đất đai, thuế, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật….

- Bổ sung quy định về loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

*-* Bổ sung quy định về việc xác định giá bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, Bộ Xây dựng và UBND cấp tỉnh trong việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

**5. Chính sách 5: Chính sách về tài chính cho phát triển nhà ở**

*5.1. Mục tiêu chính sách:*

- Tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định và dài hạn, giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước, đồng thời đảm bảo nguồn vốn phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng chính sách.

- Đảm bảo tỷ lệ phân bổ hợp lý nguồn vốn dành cho nhà ở từ ngân sách trung ương và địa phương từ nguồn tiền thu được thông qua hoạt động phát triển nhà ở.

- Tăng cường hiệu quả sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở.

*5.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện cơ chế chính sách về tài chính cho phát triển nhà ở.

*5.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về các nguồn vốn cho phát triển nhà ở như: Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ bảo hiểm, Quỹ công đoàn, Ngân hàng Quân đội cho phát triển nhà ở xã hội, Quỹ tín thác bất động sản, các hình thức huy động nguồn vốn từ trái phiếu và nghĩa vụ nhà ở xã hội).

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về nguyên tắc, điều kiện, hình thức huy động vốn cho từng trường hợp phát triển nhà ở;

- Bổ sung quy định về việc giám sát, quản lý sử dụng các nguồn vốn cho phát triển nhà ở.

**6. Chính sách 6: Chính sách chung quản lý, sử dụng nhà ở**

*6.1. Mục tiêu chính sách:*

- Nâng cao hiệu lực quản lý nước về nhà ở, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm, thu hồi và quản lý chặt chẽ tài sản nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Đồng bộ quy định về quản lý, sử dụng nhà ở với pháp luật có liên quan,đảm bảo hành lang pháp lý đầy đủ tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở.

- Tăng cường tính công khai, minh bạch trong thực hiện các giao dịch về nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong giao dịch về nhà ở.

*6.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện cơ chế chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở.

*6.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về hồ sơ nhà ở; trách nhiệm lập, lưu trữ, bàn giao tiếp nhận hồ sơ nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về cải tạo, phá dỡ nhà ở, bảo hiểm, bảo tồn, giữ gìn nhà ở biệt thự, nhà ở có giá trị văn hóa, nghệ thuật, lịch sử.

- Bổ sung quy định về quản lý nhà ở của học sinh, sinh viên và đơn vị quản lý vận hành nhà ở này.

- Rà soát sửa đổi các quy định về cho thuê, bán nhà ở cũ; quy định trách nhiệm của địa phương về tiếp nhận bàn giao nhà ở cũ; bổ sung các quy định thu hồi nhà ở, xử lý nhà ở bỏ trống.

- Sắp xếp, chuyển một số quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản trong Luật Nhà ở sang Luật Kinh doanh bất động sản bảo đảm đúng phạm vi điều chỉnh của Luật này.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến thế chấp nhà ở, thế chấp/giải chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bảo đảm quyền được thế chấp tài sản của chủ đầu tư, người mua nhà ở.

**7. Chính sách 7: Chính sách về quản lý, sử dụng nhà chung cư**

*7.1. Mục tiêu chính sách:*

- Hạn chế các tranh chấp, khiếu nại xảy ra trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư. Bảo đảm cho nhà chung cư được an toàn trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng.

- Xác định rõ vai trò, trách nhiệm cụ thể của các chủ thể trong việc bàn giao, tiếp nhận, vận hành bảo dưỡng, duy tu hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư.

- Tăng cường vai trò, trách nhiệm của nhà nước trong lĩnh vực quản lý vận hành nhà chung cư.

*7.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện chính sách về quản lý, sử dụng nhà chung cư; quản lý, bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư sau đầu tư.

*7.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về chỗ để xe nhà chung cư, cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, lô gia, hộp kỹ thuật; mức thu, nộp, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung…

- Bổ sung quy định về các hình thức tổ chức Hội nghị nhà chung cư cho phù hợp với tình hình thực tế, với xu thế 4.0.

- Sửa đổi quy định về mô hình của Ban quản trị cho phù hợp thực tế.

- Sửa đổi, bổ sung quy định việc xử lý tranh chấp trong quản lý sử dụng nhà chung cư theo hợp đồng, giải quyết tại Tòa án, tránh tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện, năng lực, việc quản lý hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật sau đầu tư của dự án nhà chung cư.

**8. Chính sách 8: Chính sách về quản lý nhà nước về nhà ở**

*8.1. Mục tiêu chính sách:*

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở từ trung ương đến địa phương.

 - Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền trong việc quản lý về nhà ở.

*8.2. Nội dung chính sách:*

Hoàn thiện quy định về nội dung quản lý nhà nước về nhà ở.

*8.3. Giải pháp thực hiện chính sách:*

- Sửa đổi, bổ sung trách nhiệm của Bộ, ngành, địa phương trong quản lý nhà nước về nhà ở.

- Sửa đổi, bãi bỏ các quy định liên quan đến trách nhiệm quản lý nhà nước cho phù hợp với Luật Đầu tư 2020.

- Sửa đổi, bổ sung quy định rõ thẩm quyền, trách nhiệm quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng đối với việc phát triển các loại hình nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định rõ quyền và trách nhiệm của các Bộ ngành địa phương, đặc biệt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các cơ quan có chức năng trong việc triển khai thực hiện các chính sách phát triển nhà ở.

- Bổ sung quy định về cơ chế kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

**V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

**1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Luật**

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ quản lý nhà nước về nhà ở.

- Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện và phối hợp với Bộ Xây dựng trong quản lý nhà nước về nhà ở.

- Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi địa phương mình.

**2. Các điều kiện đảm bảo thi hành Luật**

***2.1. Ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành***

Sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được ban hành, Chính phủ sẽ khẩn trương giao các Bộ chuẩn bị theo thẩm quyền để ban hành các văn bản quy định chi tiết và triển khai Luật đầy đủ, đúng tiến độ.

***2.2. Tổ chức thực thi luật sau khi ban hành***

- Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, giáo dục Luật và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng đã xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội dung và các quy định của Luật kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật.

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành luật:thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành luậtvà các văn bản pháp quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở từ Trung ương đến địa phương bảo đảm nguồn nhân lực triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong Luật.

***2.3. Nguồn kinh phí để triển khai Luật***

Sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) được ban hành, dự kiến kinh phí thực thi gồm:

- Kinh phí để xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật: 1.000 triệu đồng.

- Kinh phí tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhà ở của các cơ quan trung ương và địa phương : 10.000 triệu đồng.

- Kinh phí thanh tra, kiểm tra, giám sát: được thực hiện lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các cơ quan trung ương, địa phương.

Kinh phí thực hiện nói trên sẽ được thực hiện lồng ghép trong ngân sách chi thường xuyên của các cơ quan trung ương, địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

***2.4. Đánh giá nguồn lực thực hiện dự án Luật***

Như đã báo cáo nêu trên, dự thảo Luật nhằm 02 mục tiêu:

- Bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản cho phù hợp, thống nhất với pháp luật liên quan mới được sửa đổi, ban hành (pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đầu tư hình thức PPP, đấu thầu, quy hoạch...);

- Sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, không làm phát sinh thủ tục mới, một số hồ sơ, giấy tờ còn được bãi bỏ hoặc giảm bớt để tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Như vậy, sau khi Luật này được ban hành, các cơ quan quản lý nhà ở vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về phát triển và quản lý nhà ở đã được quy định trong Luật Nhà ở hiện hành mà không làm phát sinh về nhân lực, tài chính để triển khai thực hiện. Do đó, căn cứ vào mục tiêu nêu trên thì dự thảo Luật không làm phát sinh nguồn lực mà vẫn đảm bảo cho việc tiếp tục thực hiện Luật Nhà ở năm 2014 được thông suốt.

**3. Đánh giá tác động thủ tục hành chính**

Căn cứ quy định tại Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính và Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính và sau khi tiếp thu ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức góp ý cho dự thảo, Bộ Xây dựng đã rà soát, đối chiếu với pháp luật có liên quan (như Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai….) và báo cáo kết quả đánh giá tác động thủ tục hành chính nêu trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

***3.1. Sự cần thiết quy định thủ tục hành chính trong dự thảo Luật:***

Nhà ở là một lĩnh vực quan trọng có tác động đến việc phát triển kinh tế xã hội cũng như tác động trực tiếp đến đời sống người dân. Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành từ 1/7/2015 đã có các quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở. Các thủ tục này trước hết nhằm mục tiêu đảm bảo cho việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong các lĩnh vực liên quan đến nhà ở như đầu tư xây dựng, sở hữu, giao dịch nhà ở.. cũng như góp phần bảo đảm cho việc tăng cường quản lý nhà nước về nhà ở.Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2014 đã được thực hiện 6 năm, trải qua quá trình thực hiện cho thấy cũng cần thiết phải có sự nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các nội dung cho phù hợp với sự phát triển kinh tế-xã hội của đất nước, trong đó thủ tục hành chính là một trong những nội dung cần thiết được quy định trong Luật sửa đổi lần này theo hướng bảo đảm thủ tục hành chính được đơn giản, công khai, minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức khi thực hiện.

***3.2. Tính hợp lý của thủ tục hành chính:***

Các thủ tục hành chính quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) được nghiên cứu nhằm đảm bảo các quy định thống nhất, đồng bộ với các thủ tục hành chính trong các pháp luật có liên quan như các thủ tục được quy định trong Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai. Theo dự thảo Luật thì có các nhóm vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính, bao gồm:*(i)* phát triển nhà ở (trong đó có thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư, lấy ý kiến thẩm định về nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị); *(ii)* sở hữu nhà ở; *(iii)*quản lý, sử dụng nhà ở (như xét duyệt đối tượng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội); *(iv)* quản lý, sử dụng nhà chung cư;quản lý, bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư sau đầu tư. Các thủ tục này được xác định rõ ràng về cơ quan có trách nhiệm giải quyết, thời gian thực hiện thủ tục. Trường hợp thủ tục có liên quan đến pháp luật khác (ví dụ như thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở có liên quan đến Luật Đầu tư; thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án nhà ở liên quan đến Luật Xây dựng; trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thông qua hình thức đấu thầu có liên quan đến Luật Đấu thầu, thông qua hình thức chấp thuận đầu tư có liên quan đến Luật Đầu tư, Luật Xây dựng…) thì dự thảo Luật quy định dẫn chiếu sang các pháp luật có liên quan để tránh tình trạng chồng chéo, phân định được rõ thẩm quyền, trình tự, thủ tục trong thực hiện.

***3.3. Tính hợp pháp của thủ tục hành chính***

Hầu hết các thủ tục hành chính quy định trong Luật Nhà ở (sửa đổi) là các quy định đã được Chính phủ ban hành và đang được áp dụng trong thực tế.

***3.4. Về đánh giá chi phí thực hiện thủ tục hành chính***

Căn cứ quy định về đánh giá thủ tục hành chính tại Nghị định số 63/2010/NĐ-CP của Chính phủ thì phải có đánh giá mức chi phí cho các thủ tục hành chính. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng cho rằng hầu hết các thủ tục hành chính quy định trong Luật đều đã được quy định trong các Luật liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu…, các Nghị định hướng dẫn các Luật này và Luật Nhà ở năm 2014. Vì vậy, thực chất cơ bản dự thảo Luật không quy định các thủ tục mới mà chỉ là Luật hóa để tạo cơ sở thực hiện. Đối với thủ tục mới thì dự thảo Luật đã giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể, do đó, việc đánh giá tác động cụ thể các thủ tục mới phát sinh này sẽ được đánh giá trong quá trình nghiên cứu, soạn thảo Nghị định hướng dẫn.

**VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

Thời gian dự kiến trình Quốc hội xem xét hồ sơ đề nghị sửa đổi Luật Nhà ở và thông qua Nghị quyết đưa Luật Nhà ở vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023: tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5 năm 2022) của Quốc hội khóa XV.

Thời gian dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến lần đầu đối với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) vào kỳ họp thứ 4 (tháng 10 năm 2022) của Quốc hội khóa XV và thông qua dự án Luật vào kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023) của Quốc hội khóa XV.

Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) nếu được thông qua sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2024.

Trên đây là Tờ trình đề nghị xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;- Văn phòng Chính phủ;- Bộ Tư pháp;- Lưu : VT, PC, Cục QLN. | **BỘ TRƯỞNG****Nguyễn Thanh Nghị** |

1. Qua theo dõi cho thấy, trên thực tế đã có một số dự án thực hiện bán nhà ở có thời hạn như: Công ty cổ phần quốc tế C&T đã triển khai dự án Beehome tại Quận Tân Bình đã thực hiện bán nhà ờ có thời hạn với 318 căn hộ có diện tích từ 30 - 65 m2, theo đó, căn hộ có thời hạn sở hữu 12 năm giá 347 triệu đồng, 6 năm giá 180 triệu đồng; khách sẽ đóng 90% tổng giá trị hợp đồng trước và đóng 10% còn lại khi được bàn giao căn hộ. Công ty Lê Thành cũng triển khai nhiều dự án căn hộ để bán có thời hạn 49 năm. Trong đó, dự án Lê Thành Twin Towers và dự án Lê Thành Tân Tạo (Quận Bình Tân), với khoảng 3.000 căn hộ diện tích từ 30 - 45 m2. Mỗi căn hộ như vậy, khách hàng có 2 phương án để lựa chọn: loại căn hộ cho thuê 15 năm với giá trọn gói 240 triệu đồng và loại căn hộ cho thuê 49 năm với giá 350 triệu đồng). [↑](#footnote-ref-1)
2. - Nhà ở xã hội: khoảng 10.000 căn (số liệu đang cập nhật)

- Nhà ở tái định cư: khoảng 43.000 căn (số liệu đang cập nhật)

- Nhà ở cũ: Tổng số nhà ở còn lại chưa bán hoặc thuộc diện không bán là khoảng ***60 nghìn căn*** *(số liệu này tạm ước tính và đang cập nhật).* Trong đó, nhà ở này tập trung chủ yếu tại hai thành phố lớn là Hà Nội ( khoảng gần 40.000 căn) và Thành phố Hồ Chí Minh (khoảng 9.000 nghìn căn). Riêng trong 05 năm thực hiện Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn, Hà Nội đã bán được khoảng trên 3.000 căn, Thành phố Hồ Chí Minh bán được gần 2.000 căn. Một số địa phương đãcơ bản hoàn thành việc bán nhà ở cũ như: An Giang, Nghệ An, Sơn La... Cả nước có 5/63 tỉnh thành không có quỹ nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm: Hà Nam, Điện Biên, Lào Cai, Hậu Giang và Ninh Bình. [↑](#footnote-ref-2)
3. Trong đó có 1050 dự án đang triển khai thực hiện, 166 dự án đã hoàn thành [↑](#footnote-ref-3)
4. Trong đó 152 dự án đang triển khai thực hiện, 75 dự án đã hoàn thành [↑](#footnote-ref-4)
5. Trong đó có 62 dự án đang triển khai thực hiện, 60 dự án đã hoàn thành [↑](#footnote-ref-5)
6. Tập chung chủ yếu tại một số tỉnh, thành phố như TP Hồ Chí Minh khoảng 24.000 căn, Khánh Hòa khoảng 11.147 căn, Nghệ An 1.350 căn, riêng Hà Nội báo cáo có 1,1 triệu m2 sàn xây dựng nhà ở tái định cư [↑](#footnote-ref-6)
7. TP Hồ Chí Minh bố trí khoảng 15.000 lô, Hải Phòng là 4.700 lô, Cần Thơ là 1.471 lô, Quảng Ninh là 5.000 lô... [↑](#footnote-ref-7)
8. Văn bản số 1462/UBND-SXD ngày 14/5/2021 của UBND thành phố Hà Nội báo cáo kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến ngày 31/12/2020 trên địa bàn thành phố Hà Nội. [↑](#footnote-ref-8)
9. Diện tích nhà ở xây dựng mới trong giai đoạn 30/11/2011 đến 31/12/2020. [↑](#footnote-ref-9)
10. Báo cáo số 185/BC-UBND ngày 16/7/2021 của UBND Thành phố Hà Nội. [↑](#footnote-ref-10)
11. Các địa phương có kết quả hỗ trợ tốt, đạt tỷ lệ trên 97% gồm: Quảng Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, TP. Đà Nẵng, Quảng Ngãi, TP. Hồ Chí Minh, Vĩnh Long, Hậu Giang; các địa phương có kết quả hỗ trợ chưa tốt, đạt tỷ lệ dưới 80% gồm: Hòa Bình, Thái Bình, Tây Ninh, Long An, Bến Tre... [↑](#footnote-ref-11)
12. Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Thông tư 19/2016/TT-BXD đã quy định về trách nhiệm của các cơ quan trong việc theo dõi, quản lý sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài (Bộ Công an, Bộ Quốc phòng có trách nhiệm công bố khu vực không cho phép dự án được bán nhà ở cho người nước ngoài; địa phương có trách nhiệm cập nhật thông tin trên Cổng thông tin điện tử, Cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải gửi cho Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp...). Tuy nhiên, thực tế các địa phương còn chậm công bố khu vực cho phép dự án bán nhà ở, chậm cập nhật thông tin; việc gửi thông tin, số lượng Giấy chứng nhận đã cấp còn chưa đầy đủ. Bên cạnh đó, quy định về khu vực không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở còn có cách hiểu khác nhau: Bộ Quốc phòng đề nghị chỉ công bố khu vực cho phép người nước ngoài sở hữu (chứ không công bố khu vực không cho phép) để bảo đảm an ninh, quốc phòng trên địa bàn có dự án nhà ở. Nội dung này đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 30/2021/NĐ-CP, tuy nhiên, cũng cần thiết phải được sửa đổi, bổ sung đưa vào Luật Nhà ở để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất. [↑](#footnote-ref-12)
13. Điều 5 Luật Đất đai không quy định đối tượng cá nhân nước ngoài là người sử dụng đất; Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai chỉ quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở nhưng không có quy định đối với cá nhân nước ngoài. [↑](#footnote-ref-13)
14. Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển đến công tác tại các cơ quan ở trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng hoặc chức danh có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở hoặc chức danh có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,9 trở lên. [↑](#footnote-ref-14)
15. Số nhà ở này tồn tại chủ yếu tại các nhà tái định cư xây dựng trước khi có Luật Nhà ở 2014. [↑](#footnote-ref-15)
16. Theo Luật Nhà ở năm 2014 (tại Khoản 1 Điều 16, Khoản 1 Điều 56) thì khi quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất, cơ quan có thẩm quyền phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch (không nêu rõ quy hoạch nào, vì vậy được hiểu là có thể nằm trong hoặc ngoài quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất); 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. [↑](#footnote-ref-16)
17. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-17)
18. Điều 64. [↑](#footnote-ref-18)
19. Điều 46 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm d khoản 5 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-19)
20. Do quy định việc bố trí quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%) không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% thì UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. [↑](#footnote-ref-20)
21. Cụ thể: việc huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại từ quỹ đầu tư bất động sản bị hạn chế bởi chỉ được đầu tư vào cổ phiếu khoảng 35% theo quy định của pháp luật về chứng khoán; việc huy động nguồn vốn từ quỹ phát triển đất để phát triển nhà ở tái định cư không thực hiện được do vướng mắc với pháp luật về đất đai; chưa có quy định riêng cho loại hình quỹ tín thác bất động sản nên loại hình quỹ này đang hoạt động chủ yếu ở nước ngoài, đầu tư vào Việt Nam qua các tổ chức trung gian như quỹ đầu tư bất động sản hoặc nhà đầu tư nước ngoài, gây khó khăn trong công tác quản lý cũng như hạn chế hiệu quả của nguồn vốn. [↑](#footnote-ref-21)
22. Riêng tại Hà Nội, nguồn vốn thu được từ thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền là hơn 5.000 tỷ đồng (gấp gần 2 lần số tiền ngân sách cấp cho Ngân hàng chính sách xã hội để hỗ trợ nhà ở xã hội trên cả nước giai đoạn 2016-2020) nhưng nguồn vốn này hòa chung vào ngân sách phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, chỉ trích một phần rất nhỏ để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn. [↑](#footnote-ref-22)
23. Tính đến tháng 4/2019 thì trên cả nước có 4.422 nhà chung cư (trong đó có 2.467 chung cư cũ, 1.955 chung cư thương mại, tái định cư), tập trung chủ yếu tại TP. Hà Nội (2.498 chung cư, trong đó có 1.579 chung cư cũ và 919 chung cư thương mại) và TP. Hồ Chí Minh (1.440 chung cư, trong đó có 867 chung cư thương mại và 573 chung cư cũ). [↑](#footnote-ref-23)
24. Nhiều nơi không tổ chức được Hội nghị nhà chung cư và thành lập Ban Quản trị nhà chung cư mặc dù nhà chung cư đã đi vào sử dụng nhiều năm. [↑](#footnote-ref-24)
25. việc quy định chủ đầu tư nộp kinh phí bảo trì theo diện tích căn hộ lớn nhất là chưa có cơ sở quy định đóng 2% kinh phí bảo trì theo giá bán căn hộ cao nhất đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ. Tuy nhiên, chưa quy định cụ thể “phần diện tích khác” là phần diện tích nào (văn phòng, thương mại, chỗ để xe…) nên trên thực tế nếu đóng 2% phí bảo trì của diện tích chỗ để xe bằng 2% giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư như quy định hiện hành là không hợp lý. Ngoài ra, Luật Nhà ở 2014 cũng chưa có quy định về giá bán cao nhất là giá của thời điểm nào, vì nhà chung cư có nhiều thời điểm mở bán khác nhau (lúc sốt, lúc đóng băng), nên trên thực tế cũng khó áp dụng và thiếu căn cứ. [↑](#footnote-ref-25)
26. Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. [↑](#footnote-ref-26)
27. Điểm a khoản 3 Điều 31 và điểm b khoản 7 Điều 32 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. [↑](#footnote-ref-27)
28. Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng Nhà nước thì Ngân hàng này đã đề xuất bố trí trong kế hoạch đầu tư công trung hạn cho nhu cầu vốn hỗ trợ nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020 là 18.977,5 tỷ đồng (trong đó vốn cấp cho Ngân hàng Chính sách xã hội là 9.000 tỷ đồng; vốn cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội là 9.977,5 tỷ đồng). [↑](#footnote-ref-28)
29. Có nhà ở xây dựng từ trước năm 1954, 1960, 1992... [↑](#footnote-ref-29)
30. Nghị quyết số 26/NQ-CP ngày 19/5/2018, Ban chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp, nhất là cấp chiến lược, đủ phẩm chất, năng lực và uy tín, ngang tầm nhiệm vụ. Trong đó, có nêu: “chính sách tiền lương, nhà ở.. chưa thực sự tạo động lực để cán bộ toàn tâm, toàn ý với công việc”, “cán bộ là nhân tố quyết định sự thành bại của cách mạng”, “Xây dựng chính sách nhà ở theo hướng: Nhà nước thống nhất ban hành cơ chế, chính sách; địa phương quy hoạch đất ở, nhà ở; cán bộ, công chức, viên chức mua và thuê mua”; “Cải cách chính sách tiền lương và nhà ở để tạo động lực cho cán bộ phấn đấu, toàn tâm, toàn ý với công việc”. [↑](#footnote-ref-30)
31. Trường hợp có quyền sử dụng đất khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc đấu thầu hoặc được bồi thường do Nhà nước thu hồi đất thì được sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. [↑](#footnote-ref-31)
32. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư công thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí tái định cư cho người dân bằng nguồn vốn từ ngân sách thông qua quỹ nhà tái định cư hoặc nhà ở xã hội sẵn có, mua nhà ở thương mại hoặc đầu tư dự án tái định cư; trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án khác không bằng vốn ngân sách thì chủ đầu tư dự án phối hợp với chính quyền địa phương bố trí tái định cư cho người dân. [↑](#footnote-ref-32)
33. Pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đầu tư theo hình thức hợp tác công-tư, đấu thầu, xây dựng, quy hoạch đô thị, quản lý và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, công đoàn, bảo hiểm, tín dụng, tài chính… [↑](#footnote-ref-33)
34. Hiện đang được quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014. [↑](#footnote-ref-34)