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

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH**

**TRONG DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

Kính gửi: Chính phủ

Để chuẩn bị hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội xem xét và thông qua Nghị quyết đưa Luật Nhà ở (sửa đổi) vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5 năm 2022) của Quốc hội khóa XV. Bộ Xây dựng đã xây dựng Báo cáo đánh giá tác động của các chính sách trong dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và báo cáo Chính phủ cụ thể như sau:

**I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤP CẬP TỔNG QUAN**

**1. Bối cảnh xây dựng chính sách**

Ngày 25/11/2014, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở thay thế cho Luật Nhà ở năm 2005. Theo đó, Luật Nhà ở 2014 đãđiều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở từ phát triển nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài, quản lý nhà nước về nhà ở và việc xử lý vi phạm các vấn đề về nhà ở.Luật Nhà ở2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bình đẳng, thông thoáng, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, người dân tiếp cận các thủ tục và dịch vụ công, huy động tối đa các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 6 năm triển khai thực hiện Luật Nhà ở, lĩnh vực nhà ở đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, các quy định của pháp luật nhà ở đã tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy phát triển nhà ở, nhất là phát triển nhà ở theo dự án, phát triển nhà ở xã hội để phục vụ cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, góp phần hạn chế tối đa việc đầu tư xây dựng nhà ở theo phong trào, không theo quy hoạch, kế hoạch, từng bước đưa hoạt động đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở đi vào nề nếp, đây cũng là căn cứ pháp lý giúp Nhà nước điều tiết và quản lý thị trường nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung trong thời gian vừa qua. Thông qua các cơ chế, chính sách về nhà ở được ban hành, đến nay đã có hàng trăm nghìn hộ gia đình nghèo tại khu vực nông thôn và người thu nhập thấp tại đô thị có khó khăn về nhà ở được hỗ trợ cải thiện nhà ở, hàng loạt dự án nhà ở được đầu tư xây dựng tại nhiều địa phương đã giúp nhiều hộ gia đình thay đổi được chỗ ở mới với điều kiện sống tốt hơn nơi ở cũ, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội của đất nước, từng bước bảo đảm an sinh xã hội. Luật Nhà ở cũng là cơ sở để các địa phương triển khai thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị hiện đại, văn minh…Trong lĩnh vực quản lý nhà ở, đặc biệt là nhà chung cư, các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo cơ sở pháp lý hết sức quan trọng để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý, giải quyết dứt điểm nhiều tồn tại, vướng mắc phát sinh mà trước đó chưa có quy định để xử lý, đặc biệt là các khiếu nại, tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư như: việc xác định phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng, việc đóng góp và quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư, việc quản lý vận hành nhà chung cư, việc xác định chỗ để xe của cư dân…

Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực nhà ở cũng đã xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện như: có một số nội dung đã được Luật Nhà ở điều chỉnh nhưng chưa cụ thể, rõ ràng dẫn đến việc áp dụng pháp luật chưa thống nhất tại các địa phương, có nội dung còn chưa thống nhất với một số đạo luật có liên quan như: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Quản lý tài sản công…, có một số vấn đề mới phát sinh sau khi Luật Nhà ở 2014 được ban hành nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa có cơ sở pháp lý để xử lý do Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định; đặc biệt Luật Nhà ở năm 2014 chưa có các quy định để nâng cao vai trò quản lý, điều tiết của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở, nhất là phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá phù hợp để điều tiết thị trường nhà ở, việc quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, xuất hiện hiện tượng lừa đảo bán dự án trên giấy (dự án ma), gây rủi ro cho người mua nhà, làm rối loạn thị trường bất động sản hoặc có tình trạng người nước ngoài núp bóng trong hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở tại Việt Nam...Mặt khác, trong bối cảnh một số các Luật liên quan đã và đang được sửa đổi, bổ sung (như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư) thì việc rà soát, cập nhật và sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở cho phù hợp, thống nhất với các luật này là hết sức cần thiết, bảo đảm tính đồng bộ chung của hệ thống pháp luật.

**2. Mục tiêu xây dựng chính sách**

**2.1. Mục tiêu chung**

-Thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thu hút đầu tư trong và ngoài nước; củng cố, hoàn thiện chính sách về đầu tư xây dựng, phát triển nhà ởnhằm cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh.

- Hoàn thiện quy định về đầu tư xây dựng nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ với các pháp luật liên quan (đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản); bảo đảm tính tương thích của các chính sách với các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

- Khuyến khích và tạo điều kiện để các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, hỗ trợ nhà ở theo cơ chế, chính sách mới đặc biệt là nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân và các đối tượng đặc biệt khó khăn, góp phần vào việc bảo đảm an sinh xã hội của đất nước.

**2.2. Mục tiêu cụ thể**

- *Một là*, quy định đầy đủ, cụ thể và điều chỉnh kịp thời các nội dung liên quan trong lĩnh vực nhà ở, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để thúc đẩy phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

- *Hai là,* tiếp tục cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở; sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ các điều kiện đầu tư kinh doanh không còn phù hợp nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân, doanh nghiệp.

- *Ba là*, bảo đảm sự đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan.

**II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH**

Để đạt được các mục tiêu sửa đổi Luật Nhà ở như đã đặt ra ở trên, đề xuất sửa đổi Luật Nhà ở sẽ tập trung giải quyết 08 nhóm chính sách bao gồm: (1) Chính sách sở hữu nhà ở; (2) Chính sách về Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; (3) Chính sách phát triển nhà ở; (4) Chính sách vềnhà ở xã hội; (5) Chính sách tài chính cho phát triển nhà ở; (6) Chính sách chung về quản lý, sử dụng nhà ở; (7) Chính sách 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 các chính sách mới được đề xuất.

Trong phạm vi hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), do điều kiện về thời gian, nguồn lực, kỹ thuật đánh giá tác độngnên Báo cáođánh giá tác động tập trung vào 8 chính sách cụ thể trong quá trình lập hồ sơ đề nghị xây dựng dự án luật sau đây:

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

***1.1. Xác định vấn đề bất cập***

Sở hữu nhà ở là một trong những quyền cao nhất đối với tài sản là nhà ở. Do đó, để cụ thể hóa quy định của Hiến pháp và bảo đảm phù hợp với Bộ Luật dân sự, Luật Nhà ở đã quy định các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với nhà ở. Bên cạnh đó, một số chính sách về sở hữu nhà ở đặc thù như sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, chính sách cho phép cá nhân, tổ chức nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng được Luật Nhà ở quy định cụ thể tại các chương riêng.

Tuy nhiên, quá trình theo dõi thực hiện cho thấy, một số quy định về sở hữu nhà ở còn tồn tại bất cập hạn chế, cụ thể là:

(1)Các quy định về sở hữu nhà ở (sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức; sở hữu nhà ở của nhà nước; sở hữu nhà ở của đối tượng là tổ chức, cá nhân nước ngoài) đã được quy định tại Luật Nhà ở nhưng đang được quy định phân tán tại các chương mục khác nhau tại Luật Nhà ở; một số quy định về quyền trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn quy định tại các văn bản hướng dẫn như Nghị định, Thông tư và chưa rõ ràng, cụ thể dẫn đến hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở là chưa được bảo đảm.

Bên cạnh đó, một số quy định về quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở cần phải được rà soát, sửa đổi để bảo đảm phù hợp với pháp luật liên quan. Ví dụ như Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP mới chỉ quy định cơ quan đại diện chủ sở hữu được ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhưng không rõ lựa chọn theo hình thức chỉ định hay đấu thầu (trong khi đó, pháp luật về tài sản công có quy định phải thực hiện đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành). Do đó, một số địa phương đề nghị làm rõ nội dung này để bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng thực hiện.

(2) Một số quy định về sở hữu nhà ở còn chưa đầy đủ, chưa rõ ràng hoặc còn thiếu quy định:

- Qua rà soát và đối chiếu với pháp luật hiện hành cho thấy, một số quy định của các pháp luật liên quan đã có sửa đổi, bổ sung quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu đối với tài sản là nhà ở[[1]](#footnote-1), trong khi đó pháp luật về nhà ở chưa có quy định cụ thể hóa các quyền này, do đó cần thiết phải bổ sung, quy định để bảo đảm đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở.

- Thiếu quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư: nội dung này được thể hiện bất cập như sau:

*Về mặt quy định pháp luật*, pháp luật đất đai quy định thời hạn giao đất cho chủ đầu tư nhà chung cư được xác định theo thời hạn dự án, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài, trong khi pháp luật xây dựng quy định công trình, nhà ở có thời hạn sử dụng nhất định (không thể tồn tại lâu dài). Như vậy, nhà ở chỉ là một tài sản có thời hạn sử dụng nhất định, do đó việc sở hữu nhà ở phải tương ứng với thời hạn sử dụng của nhà ở (thay đổi quan điểm nhận thức nhà ở phải sở hữu vĩnh viễn). Do đó, quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư là một vấn đề cần thiết phải xem xét và đặt trong tổng thể các quyền đối với tài sản, bảo đảm phù hợp với pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai, dân sự.

*Về mặt thực tế hiện nay cho thấy,* có nhiều nhà chung cư được xây dựng từ năm 2005 trở lại (thời điểm Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực) cũng đã tồn tại trên dưới 15 năm, chất lượng nhà ở nhiều chung cư bắt đầu giảm sút, do đó, nếu không nghiên cứu, sửa đổi bổ sung về thời hạn sở hữu nhà chung cư thì Nhà nước sẽ tiếp tục gặp khó khăn trong việc cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư như thời gian vừa qua (một loạt nhà chung cư xây dựng trước năm 1994 xuống cấp hư hỏng nhưng Nhà nước không thể thu hồi, phá dỡ).

Chính vì vậy, để khắc phục các tồn tại nêu trên và kịp thời bổ sung các quy định còn thiếu thì cần thiết nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan đến chính sách sở hữu nhà ở nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, có tính pháp lý cao và đồng bộ, thống nhất với pháp luật liên quan.

***1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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, 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; bổ sung quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư nhằm tạo điều kiện cho việc cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, chỉnh trang đô thị.

- 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 đồng thời vẫn phải bảo đảm an ninh quốc phòng.

***1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- Sắp xếp đưa các quy định về sở hữu nhà ở từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên Luật và thống nhất tại một chương quy định về chính sách sở hữu nhà ở nhằm tạo cơ sở pháp lý 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 của người nước ngoài);

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

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

***1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

**a) Phương án 1: *Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động kinh tế:*

**+** Đối với Nhà nước:

Các quy định về chính sách sở hữu nhà ở thể hiện trách nhiệm của Nhà nước trong việc thể chế hóa các quy định của Hiến pháp, của Bộ Luật dân sự nhằm tạo cơ sở pháp lý cho chủ sở hữu thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đối với tài sản là nhà ở, đồng thời cơ quan nhà nước cũng chính là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Do đó, việc giữ nguyên như giải pháp 1 sẽ có ảnh hưởng tiêu cực đến không chỉ quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân mà còn tác động tiêu cực đến công tác quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, việc giữ nguyên không sửa đổi sẽ không cải thiện được hiệu quả quản lý quỹ nhà ở này.

Đối với chính sách nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài: nếu giữ nguyên thì chưa bảo đảm được mục tiêu vừa khuyến khích tạo điều kiện thu hút đầu tư nước ngoài, vừa phải bảo đảm giữ gìn an ninh quốc phòng.

+ Đối với tổ chức, cá nhân:

Nếu không bổ sung một số quy định còn thiếu hoặc sửa đổi, bổ sung làm rõ một số quy định còn chưa cụ thể, rõ ràng thì sẽ ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, từ đó hạn chế các quyền khác liên quan như quyền được thế chấp, tặng cho, góp vốn, mua bán, chuyển nhượng nhà ở.

*- Tác động về xã hội:*các quy định về sở hữu nhà ở chưa rõ ràng, cụ thể hoặc còn thiếu sẽ dẫn đến các tranh chấp, khiếu nại kéo dài vì thiếu cơ sở pháp lý để giải quyết, gây tác động tiêu cực tới trật tự xã hội và ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* phương án này không phát sinh về thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

*+ Bộ máy nhà nước:* không có tác động đến bộ máy nhà nước.

*+ Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Chưa bảo đảm đầy đủ cơ sở pháp lý cho tổ chức, cá nhân cũng như cơ quan nhà nước thực hiện hiệu quả các quyền và trách nhiệm đối với quyền sở hữu tài sản là nhà ở cũng như giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về nhà ở.

*+ Quyền cơ bản của công dân:* Về cơ bản các quyền của công dân như quyền sở hữu tài sản, quyền được Nhà nước bảo hộ tài sản là nhà ở đã được quy định tại Luật Nhà ở là phù hợp với Hiến pháp [[2]](#footnote-2). Tuy nhiên, do pháp luật liên quan trong thời gian vừa qua cũng đã có sửa đổi, bổ sung nên nếu giữ nguyên sẽ chưa bảo đảm tính đầy đủ, kịp thời, làm hạn chế một số quyền của công dân.

*+ Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* một số quy định chưa được sửa đổi, bổ sung sẽ dẫn đến chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật liên quan như pháp luật dân sự, xây dựng, pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương, pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công...

*+ Tương thích với các điều ước quốc tế:*không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia.

**b) Phương án 2: *Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như 1.3.b***

- Sắp xếp đưa các quy định về sở hữu nhà ở từ Nghị định lên Luật và thống nhất tại một chương quy định về chính sách sở hữu nhà ở nhằm tạo cơ sở pháp lý 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 của người nước ngoài);

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

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

*- Tác động về kinh tế:*

+ Đối với Nhà nước:

Việc sửa đổi, bổ sung một số quy định trong chính sách sở hữu nhà ở (như quy định đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư, quy định rõ quyền của cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất...) có tác động tích cực trong việc thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đối với tài sản là nhà ởvà khuyến khích thu hút đầu tư nước ngoài.

Đối với việc bổ sung quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư: việc quy định cụ thể thời hạn sở hữu nhà chung cư tại Luật Nhà ở sửa đổi vừa nhằm bảo đảm sự thống nhất với pháp luật về xây dựng cũng như tạo cơ sở pháp lý cho cơ quan nhà nước thực hiện hiệu quả công tác thu hồi, phá dỡ, cải tạo xây dựng lại chung cư, tạo điều kiện cho công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị (tránh được tình trạng kéo dài, lãng phí thời gian thực hiện thu hồi, phá dỡ nhà ở như thời gian vừa qua).

+ Đối với người dân, doanh nghiệp:

Các quy định về sở hữu nhà ở rõ ràng, cụ thể sẽ tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, đặc biệt có tác động tích cực trong chính sách thu hút các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp nước ngoài vào đầu tư tại Việt Nam.

Đối với việc bổ sung quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư: quy định này sẽ góp phần thay đổi nhận thức về sở hữu nhà ở trước đây và là một yếu tố tác động làm giảm giá thành nhà ở, tăng khả năng tiếp cận nhà ở đa dạng cho người mua, nhất là người có thu nhập trung bình tại khu vực đô thị có tác động tích cực cả về phát triển nguồn cung sản phẩm nhà ở và đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân với giá cả phù hợp.

*- Tác động về xã hội:*

+ Góp phần hạn chế các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở, góp phần tạo sự ổn định trật tự xã hội;

+ Các quy định về chính sách nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được sửa đổi bổ sung tạo sự yên tâm về điều kiện sinh sống làm việc tại Việt Nam, góp phần thu hút đầu tư nước ngoài, phù hợp với thông lệ quốc tế mà không ảnh hưởng đến chính sách nhà ở cho các đối tượng xã hội.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*phương án này không có phát sinh thủ tục hành chính

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

*+ Bộ máy nhà nước*: Giải pháp này cơ bản là rà soát, sắp xếp nhằm Luật hóa các quy định tại văn bản dưới luật (Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư 19/2016/TT-BXD). Đây không phải là quy định mới mà chỉ là quy định cho cụ thể, rõ ràng hơn nên vẫn đảm bảo tính ổn định của bộ máy nhà nước; đồng thời giúp tăng cường nâng cao trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, không phát sinh về biên chế, tổ chức trong bộ máy nhà nước.

*+ Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Phương án này giúp hoàn thiện, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và các chủ thể có liên quan tại Luật Nhà ở, làcơ sở pháp lý cho tổ chức, cá nhân cũng như cơ quan nhà nước thực hiện hiệu quả quyền và trách nhiệm của mình; đồng thời là cơ sở giải quyết một số tranh chấp, khiếu nại liên quan đến sở hữu nhà ở.

*+ Quyền cơ bản công dân*: giải pháp có tác động tích cực bảo đảm đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, phù hợp với quy định của Hiến pháp, Bộ luật dân sự và pháp luật liên quan.

*+ Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* giải pháp này sẽ bảo đảm sự phù hợp, thống nhất với pháp luật liên quan (như luật quản lý tài sản công, luật tổ chức chính quyền địa phương, pháp luật về đất đai, dân sự), về các quy định liên quan đến sở hữu nhà ở, tránh tình trạng một nội dung nhưng phải áp dụng nhiều pháp luật khác nhau.

*+ Tính tương thích điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia.

***1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Từ các phân tích đánh giá phướng án nêu trên, Bộ Xây dựng kiến nghị lựa chọn phương án 2 vì đây là giải pháp nhằm sửa đổi, bổ sung toàn diện các quy định về sở hữu nhà ở, tạo cơ sở cho các chủ thể (Nhà nước, người dân, doanh nghiệp...) thực hiện quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, phù hợp với Hiến pháp và pháp luật liên quan, thúc đẩy phát triển nhà ở nói riêng, thu hút đầu tư, hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển kinh tế nói chung.

Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

**2. Chính sách 2: chính sách chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

***2.1. Xác định vấn đề bất cập***

Một số nội dung về mục tiêu, quan điểm phát triển nhà ở của Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở được quy định trong Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP 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.

Một số quy định liên quan của Chương trình, kế hoạch phát triển nhà chưa linh hoạt, chưa gắn với thực tế phát triển trong giai đoạn mới như: quy định về phê duyệt, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; chính quyền một số địa phương chưa quan tâm đến việc xây dựng và triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở), dẫn đến việc xây dựng, tổ chức thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương chưa đạt được hiệu quả cao.

Việc xây dựng và triển khai thực hiện mục tiêu về nhà ở thông qua Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở vẫn chưa phản ánh được tình hình thực tế phát triển nhà ở tại các địa phương; dẫn đến công tác quản lý, dự báo nhu cầu, hoạch định chính sách phát triển nhà tại các địa phương chưa phù hợp với tình hình thực tế. Từ đó dẫn đến một số thực trạng như: giá nhà ở vẫn ở mức cao, diễn biến phức tạp, nhất là tại các đô thị lớn; tình trạng phát triển nhà ở thiếu quy hoạch và kế hoạch còn diễn ra phổ biến, dẫn đến quan hệ cung - cầu, cơ cấu sản phẩm nhà ở nhà ở chưa đảm bảo sự cân đối và ổn định (thiếu nhà ở hàng hóa có quy mô vừa và nhỏ, có giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt là nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách như người thu nhập thấp, công nhân,...), dẫn đến việc phát triển nhà ở hiện nay chưa bảo đảm đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế, an sinh xã hội đã đặt ra trong các Nghị quyết của Đảng và Nhà nước.

***2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Nâng cao hiệu quả, hiệu lực các quy định quản lý nhà nước trong việc sử dụng hệ thống Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương, đồng thời bảo đảm tính thống nhất của hệ thống VBQPPL

- Nâng cao vai trò của Chiến lược, Chương trình, kế hoạch phát triển trong việc điều tiết thị trường nhà ở, đáp ứng nhu cầu và nâng cao chất lượng chỗ ở cho mọi tầng lớp người dân.

***2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số quy định:***

- Luật hóa các quy định phù hợp của các văn bản dưới luật hiện hành như Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 30/2021/NĐ-CP để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và có hiệu lực pháp lý cao để các địa phương có cơ sở thực hiện.

- Điều chỉnh, bổ sung quy định về xác định chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở trong nội dung Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Bổ sung quy định về hình thức pháp lý và cơ sở pháp lý của chương trình phát triển nhà ở;

- Bổ sung quy định liên hệ, tương tác của chương trình phát triển nhà với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan.

- Bổ sung quy định về chu kỳ, giai đoạn của Chương trình phát triển nhà ở để các địa phương căn cứ thực hiện.

- Bổ sung quy định về báo cáo định kỳ việc thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, từ đó có cơ sở để đánh giá việc phát triển nhà ở thông qua các mục tiêu đã đặt ra tại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương trong từng giai đoạn.

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

***2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:*Việc tiếp tục thực hiện theo chính sách hiện tại dẫn đến một số vấn đề: giá nhà ở vẫn ở mức cao, mất cân đối quan hệ cung - cầu, thị trường bất động sản nhà ở phát triển thiếu bền vững, không bảo đảm đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế.

*- Tác động về xã hội:*Chính sách hiện hành góp phần gây ra hiện tượng thiếu nhà ở hàng hóa có quy mô vừa và nhỏ, có giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt là nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách như người thu nhập thấp, công nhân,...

*- Tác động về bình đẳng giới:* chính sách hiện hành không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* chính sách hiện hành không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*Chưa bảo đảm hiệu lực pháp lý cao, chưa bảo đảm tính liên thông của các quy định pháp luật có liên quan.

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như 2.3.b***

*- Tác động kinh tế:*

*+* Đối với Nhà nước: Thông qua việc điều chỉnh các quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở sẽ tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có cơ sở thực hiện xây dựng, đánh giá mục tiêu phát triển nhà ở đồng bộ, thống nhất, nâng cao hiệu quả Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương, từ đó nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong công tác phát triển nhà ở (hiệu quả sử dụng nguồn ngân sách nhà nước trong việc phát triển nhà ở hỗ trợ cho các đối tượng chính sách, đồng thời tăng cường hiệu quả hoạt động phát triển nhà ở, sử dụng tối ưu các nguồn lực đặc biệt về đất đai trong phát triển nhà ở tại địa phương), đồng thời giúp cơ quan nhà nước đưa ra các định hướng, hoạch định các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở phù hợp với từng giai đoạn, đảm bảo cân đối cung - cầu, góp phần quản lý, điều tiết thị trường nhà ở hiệu quả.

*+* Đối với tổ chức doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở: Thông qua các mục tiêu phát triển nhà ở được xây dựng và công khai trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, làm cơ sở để các doanh nghiệp có định hướng, xác định đúng về nhu cầu thị trường nhà ở tại từng khu vực trên địa bàn địa phương trong từng giai đoạn, từ đó có thể lựa chọn hình thức, quy mô đầu tư phát triển dự án, đảm bảo cân đối cung - cầu; giúp đảm bảo tiến độ đầu tư, gia tăng hiệu quả đầu tư.

*+* Đối với người dân:Các mục tiêu phát triển nhà được xác định đồng bộ, thống nhất gắn với nhu cầu thực thông qua Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà góp phần bảo đảm cân đối cung - cầu nhà ở, cơ cấu sản phẩm nhà ở đa dạng, giúp người dân có thể lựa chọn sản phẩm nhà ở phù hợp nhu cầu, tránh được tình trạng các dự án “ma”, các dự án không có trong Chương trình, kế hoạch nhà ở.

*- Tác động xã hội:*

*+* Đối với Nhà nước: việc điều chỉnh, bổ sung quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nhằm nâng cao hiệu quả của việc quản lý nhà nước về nhà ở, giúp đảm bảo cân bằng cung cầu nhà ở tạo điều kiện có nhiều lựa chọn về chỗ ở phù hợp vớiđa dạng thu nhập của người dân, góp phần thực hiện mục tiêu của Đảng và Nhà nước trong việc đảm bảo công bằng xã hội về khả năng tiếp cận chỗ ở của người dân.

*+* Đối với tổ chức, doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở*:* thông qua Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, nhà đầu tư xác định, dự báo chính xác nhu cầu nhà ở, trong đó bao gồm cả nhu cầu về loại hình nhà ở xã hội, từ đó nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng các loại nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội, đảm bảo kết hợp hài hòa vệc phát triển kinh tế và phát triển xã hội.

*+* Đối với người dân: mọi tầng lớp người dân được đảm bảo đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội như người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân, người nghèo… có điều kiện được hỗ trợ, ổn định và cải thiện chỗ ở.

*- Tác động về bình đẳng giới:* không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động thủ tục hành chính:*không phát sinh thủ tục hành chính mới.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: Không có tác động tới bộ máy nhà nước.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: tạo điều kiện thuận lợi để nâng cao hiệu quả quản lý, điều tiết thị trường nhà ở, đồng thời giúp cơ quan nhà nước đưa ra các định hướng, hoạch định cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở phù hợp với từng giai đoạn.

+*Quyền cơ bản của công dân*: Người dân được tiếp cận thông tin công khai minh bạch về các Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, tăng khả năng lựa chọn nhà ở phù hợp với thu nhập.

+*Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: việc bổ sung, điều chỉnh quy định bảo đảm tính đồng bộ thống nhất giữa pháp luật về nhà ở với pháp luật liên quan.

+ *Tương thích với các điều ước quốc tế*: Không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:***

Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động tiêu cực của phương án 1 và đánh giá tích cực của phương án 2 cho thấy việc lựa chọn phương án 2 sẽ mang nhiều lợi ích hơn, do đó đề nghị lựa chọn phương án 2.

Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

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

***3.1. Quy định chung về phát triển nhà ở***

***3.1.1. Xác định vấn đề bất cập***

Trong thời gian qua, yêu cầu về phát triển dự án nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại một số văn bản pháp luật như Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng sửa đổi 2020, Luật PPP 2020,…do đó, Luật Nhà ở cũng cần phải sửa đổi, bổ sung cho thống nhất. Ngoài ra, qua đánh giá thực tiễn cho thấy một số yêu cầu chung trong phát triển nhà ở còn mang tính hình thức, chưa cụ thể, chưa rõ rànggiữa pháp luật về nhà ở với pháp luật có liên quan như việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, yêu cầu về quy hoạch đối với các dự án xây dựng nhà ở, phân loại dự án nhà ở,…

***3.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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 chấp thuận chủ trương đầu tư, 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 phát triển nhà ở cần đảm bảo tính thực tế, có tính dài hạn, tránh quy định chỉ mang tính hình thức.

- Đồng bộ hệ thống pháp luật liên quan.

***3.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số quy định trong chính sách chung về phát triển nhà ở***

- Quy định cụ thể các nội dung thẩm định liên quan đến nhà ở trong chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo nguồn cung dự án nhà ở đưa ra thị trường bám sát nhu cầu ở thực tế của người dân.

- 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 các hình thức phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế.

***3.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

**a) Phương án 1:*giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* quy định hiện hành ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản nói chung do các dự án phát triển nhà ở được cấp phép chủ yếu theo cơ chế xin-cho, không đáp ứng nhu cầu ở thực tế của người dân, mất cân đối cung – cầu, bỏ đất hoang hóa, lãng phí tài nguyên đất đai.

*- Tác động về xã hội:* các dự án nhà ở đưa ra thị trường chủ yếu đáp ứng một bộ phận người dân có thu nhập cao, có tính chất đầu cơ dẫn đến một bộ phận lớn người dân có thu nhập thấp, trung bình, đặc biệt là tại khu vực đô thị không có cơ hội tiếp cận nhà ở.

*- Tác động về giới:* chính sách hiện hành không có tác động về giới

*- Tác động về thủ tục hành chính:* quy định hiện hành của Luật Nhà ở không có thủ tục hành chính, tuy nhiên pháp luật về đầu tư có thủ tục hành chính là thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, pháp luật về nhà ở chỉ đưa ra các nội dung cho ý kiến thẩm định liên quan đến nhà ở đối với các dự án phát triển nhà ở trong chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng các nội dung thẩm định này còn chưa cụ thể, chưa thể hiện vai trò của quản lý nhà nước trong việc điều tiết thị trường.

*- Tác động của hệ thống pháp luật:* hệ thống pháp luật liên quan đã có sự thay đổi trong thời gian vừa qua, một quy định hiện hành của Luật nhà ở đã bị bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn phát sinh vướng mắc trên thực tế, một số quy định khác chỉ mang tính hình thức, không sát với thực tế do đó nếu giữ như quy định hiện hành thì hệ thống pháp luật không đồng bộ, thống nhất.

**b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số quy định trong chính sách chung về phát triển nhà ở**

*- Tác động về kinh tế*: Việc quy định chặt chẽ nội dung thẩm định về nhà ở trong chấp thuận chủ trương đầu tư, yêu cầu về quy hoạch phát triển nhà ở, phân loại dự án nhà ở sẽ góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở đảm bảo cân đối cung - cầu, tránh tình trạng nóng sốt thị trường, gây lạm phát kinh tế.

*- Tác động về xã hội:* tạo nhiều cơ hội cho đa số người dân tiếp cận với nhà ở phù hợp với khả năng chi trả thay vì tập trung vào bộ phận người dân có thu nhập cao.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không phát sinh thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: phương án này tạo điều kiện cho các tổ chức, doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo công khai, minh bạch.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: không làm ảnh hưởng đến quyền của công dân.

+ *Tính đồng bộ của hệ thống pháp luật*: bảo đảm các quy định về phát triển nhà ở được rõ ràng, cụ thể, đồng bộ thống nhất với pháp luật liên quan.

+ *Tính tương thích với điều ước quốc tế*: không có ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***3.1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:***

Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động tiêu cực của phương án 1 và đánh giá tích cực của phương án 2 cho thấy việc lựa chọn phương án 2 sẽ mang nhiều lợi ích hơn, do đó đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

***3.2. Quy định về phát triển nhà ở thương mại***

***3.2.1. Xác định vấn đề bất cập***

Luật Nhà ở hiện hành đã quy định một số nội dung liên quan đến phát triển nhà ở thương mại như: quy định điều kiện làm chủ đầu tư dự án, quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án, hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại; quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư. Trong thời gian vừa qua, Quốc hội đã thông qua một số đạo luật như: Luật sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng 2020, Luật Đầu tư 2020 trong đó có quy định về chủ đầu tư, nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, các đạo luật này cũng sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở nhưng việc sửa đổi, bổ sung này chỉ mới xử lý tình huống chưa sửa đổi toàn diện vấn đề, dẫn đến việc áp dụng pháp luật còn chưa thống nhất, không bảo đảm tính khả thi khi triển khai trên thực tế.

Đồng thời, khái niệm dự án nhà ở thương mại trong thời gian vừa qua cũng còn nhiều cách hiểu khác nhau nên các địa phương áp dụng chưa thống nhất, đồng bộ; hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại cũng còn nhiều nội dung chưa thống nhất với pháp luật đất đai, đầu tư.

***3.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Đảm bảo sự đồng bộ thống nhất giữa quy định của Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng sửa đổi về nhà đầu tư, chủ đầu tư, hình thức sử dụng đất để xây dựng dự án 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 của Nhà nước trong việc đầu tư dự án nhà thương mại.

***3.2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan***

- 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;

- Bổ sung quy định về công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sửa đổi, bổ sung 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 nhưbổ sung trường hợp có quyền sử dụng đất khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, đất hoặc được bồi thường do Nhà nước thu hồi đất.

***3.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* quy định hiện hành về các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại của Luật Nhà ở đang thiếu thống nhất với pháp luật liên quan, gây khó hiểu cho các địa phương khi áp dụng thực hiện, do đó ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở thương mại tại một số địa phương.

Đồng thời, khái niệm chủ đầu tư, nhà đầu tư còn chưa được rõ ràng dẫn đến việc áp dụng pháp luật cũng còn chưa đồng bộ.

*- Tác động về xã hội:* khan hiếm nguồn cung nhà ở do vướng mắc pháp luật sẽ ảnh hưởng đến giá nhà, đồng nghĩa với việc người dân sẽ càng khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở.

*- Tác động về giới:* chính sách hiện hành không có tác động liên quan đến giới

*- Tác động về thủ tục hành chính:* chính sách hiện hành không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:* quy định hiện hành đang thiếu tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, đặc biệt là pháp luật về đầu tư, đất đai và nhà ở.

**b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan**

*- Tác động về kinh tế*: Việc bổ sung quy định cụ thể về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại cũng như bổ sung các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án sẽ bảo đảm việc lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ điều kiện, năng lực để thực hiện dự án sẽ tạo nguồn cung nhà ở thương mại dồi dào, để đáp ứng nhu cầu thực tế của thị trường, hạn chế được các chủ đầu tư yếu kém về năng lực khi thực hiện dự án.

*- Tác động về xã hội:* tăng nguồn cung nhà ở, tạo nhiều cơ hội cho đa số người dân tiếp cận với nhà ở phù hợp với khả năng chi trả. Sàng lọc được các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có đủ năng lực, góp phần tạo tâm lý ổn định cho người mua, giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách hạn chế phát sinh thủ tục hành chính mới.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Các quy định cụ thể rõ ràng sẽ bảo đảm đầy đủ cơ sở pháp lý cho các tổ chức, doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước thuận lợi trong triển khai dự án phát triển nhà ở thương mại.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: giúp người dân tiếp cận thông tin đầy đủ và chính xác về dự án nhà ở thương mại, đánh giá năng lực của chủ đầu tư.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Phương án này bảo đảm sự đồng bộ thống nhất của pháp luật nhà ở với pháp luật liên quan.

+ *Tính tương thích với điều ước quốc tế*: Không có ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***3.2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

- Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

***3.3. Quy định về phát triển nhà ở công vụ và nhà ở cho cán bộ cao cấp cảu Đảng và Nhà nước***

***3.3.1. Nhà ở công vụ***

***a) Xác định vấn đề bất cập***

- 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, cụ thể: 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*

- 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; mặt khác một số cán bộ công chức đang ở thuê nhà ở công vụ trước đây có phụ cấp chức vụ nêu trên đối chiếu với quy định mới của Luật Nhà ở năm 2014 thì không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ sẽ gặp khó khăn về nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở công vụ cũng lúng túng trong việc tiếp tục bố trí cho thuê đối với các đối tượng này.

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Để tạo điều kiện cho các cán bộ lãnh đạo các Bộ, ngành 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.

***c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***- Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***- Phương án 2:*** 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.

***d) Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***- Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*+ Tác động kinh tế:* Hiện nay, theo báo cáo của các Bộ, ngành và địa phương, do tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ bị thu hẹp so với trước đây nên số lượng các căn hộ công vụ của Bộ, ngành và địa phương đã được chuẩn bị trước theo kế hoạch hiện còn dôi dư, chưa bố trí cho thuê còn khá nhiều. *Theo quy định tại Khoản 1 Điều 31 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, các căn hộ đã bàn giao (kể cả căn hộ chưa bố trí cho thuê) phải đóng kinh phí quản lý vận hành cho đơn vị quản lý vận hành.*

Do đó, hàng năm ngân sách Trung ương và địa phương vẫn phải cấp bù kinh phí quản lý vận hành cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ, đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành, quản lý cho thuê các căn hộ công vụ chưa bố trí cho thuê.

*+ Tác động xã hội:* Luật Tổ chức Quốc hội năm 2020 quy định tại Điều 1: “*Số lượng đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách ít nhất là bốn mươi phần trăm tổng số đại biểu Quốc hội”*(theo Luật Tổ chức Quốc hội năm 2014 tỷ lệ này là 35%), vì vậy, tổng số lượng đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách tăng lên nhiều (hầu hết các đại biểu được điều động, luân chuyển từ địa phương và có nhu cầu nhà công vụ). Theo báo cáo của 38/38 Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, nhu cầu về nhà ở công vụ đến năm 2025 là 154 người, trong đó có 93 người có phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên, 61 người có hệ số phụ cấp chức vụ dưới 1,3 (Phó Thủ trưởng các cơ quan trực thuộc Chính phủ, Bí thư Trung ương Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Phó Giám đốc Đại học Quốc gia, Tổng Cục trưởng, Ủy viên thường trực các Ủy ban của Quốc hội, Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Ủy viên Ủy ban Kiểm tra Trung ương, Đại biểu Quốc hội chuyên trách...).

Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XII, trong đó xác định chủ trương bố trí bí thư cấp ủy cấp tỉnh, cấp huyện không là người địa phương.

Do đó, nhu cầu thực tế về nhà ở công vụ cho các cán bộ được điều động, luân chuyển từ địa phương về Trung ương,từ Trung ương về địa phương và địa phương này sang địa phương khác trong những năm tiếp theo sẽ tăng khá nhiều. Vì vậy, để thực hiện chủ trương điều động, luân chuyển cán bộ của Đảng và Nhà nước, tạo điều kiện cho các cán bộ được điều động, luân chuyển an tâm trong quá trình công tác, thì việc mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ là rất cần thiết.

*+ Tác động về bình đẳng giới:* không có tác động liên quan đến giới.

*+ Tác động về thủ tục hành chính:* Phương án này không phát sinh thủ tục hành chính*.*

*+ Tác động hệ thống pháp luật:* Phương án này không có tác động đến hệ thống pháp luật.

***- Phương án 2:*** 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 từ 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

*+ Tác động kinh tế:* Do số lượng căn hộ công vụ sẽ dần được lấp đầy, do đó, hàng năm ngân sách Trung ương và địa phương sẽ không phải cấp bù kinh phí quản lý vận hành cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ, đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành, quản lý cho thuê các căn hộ công vụ chưa bố trí cho thuê.

*+ Tác động xã hội:* Quản lý, sử dụng hiệu quả quỹ nhà ở công vụ, không gây thất thoát lãng phí tài sản công, đồng thời tạo điều kiện cho các cán bộ được điều động, luân chuyển được ổn định cuộc sống, an tâm công tác.

*+ Tác động về bình đẳng giới:* không có tác động liên quan đến giới.

*+ Tác động về thủ tục hành chính:* Phương án này không phát sinh thủ tục hành chính*.*

*+ Tác động hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện chính sách về nhà ở cho các cán bộ, công chức yên tâm công tác.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: bảo đảm quyền được tạo điều kiện về chỗ ở cho các đối tượng thuộc diện được bố trí thuê nhà ở công vụ khi thực hiện nhiệm vụ công tác.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*:Phương án này bảo đảm sự đồng bộ thống nhất của pháp luật nhà ở với pháp luật liên quan.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

**đ) Kiến nghị giải pháp lựa chọn**

Xét trong 02 (hai) Phương án thì Phương án 2 là phương án đáp ứng được mục tiêu chính sách và phù hợp nhất với thực trạng quản lý sử dụng nhà ở công vụ hiện tại. Phương án này sẽ khai thác hiệu quả quỹ nhà ở công vụ, đảm bảo quản lý, khai thác có hiệu quả quỹ nhà ở công vụ dư dôi trước đây, giảm thiểu được việc cấp bù từ ngân sách tránh thất thoát, lãng phí, tạo điều kiện cho cán bộ thuê nhà ở công vụ ổn định cuộc sống, yên tâm công tác, đồng thời với đề xuất này không làm phát sinh các chi phí dưới bất kỳ hình thức nào.

Thẩm quyền ban hành chính sách:Quốc hội.

***3.3.2. Chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước***

***a) Xác định vấn đề bất cập***

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, vì vậy, việc nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở để cụ thể hóa chính sách về nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước nhằm thể hiện sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và Nhân dân ta đối với những công lao, đóng góp và sự cống hiến to lớn của các đồng chí đối với sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước là rất cần thiết.

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Từng bước thực hiện chủ trương của Đảng[[3]](#footnote-3) 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.

***c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***- Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***- Phương án 2: Bố sung một số nội dung:***

- Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đấtđể xây dựng dự án nhà ở cho các cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước cho phù hợp với tình hình 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.

***d) Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***- Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*+ Tác động về kinh tế:* Không có.

+ *Tác động về xã hội*: Việc chưa cụ thể hóa chính sách về nhà ở cho đối tượng là cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước, chưa tạo sự khích lệ đối với đời sống tinh thần, vật chất của các cán bộ lãnh đạo cấp cao của Đảng và Nhà nước, giúp họ yên tâm công tác, gắn bó và cống hiến lâu dài cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

*+ Tác động về bình đẳng giới:* Không có.

*+ Tác động về thủ tục hành chính:*không phát sinh thủ tục hành chính.

*+ Tác động đối với hệ thống pháp luật:*không có tác động.

***- Phương án 2:* Quy định trong Luật Nhà ở về chính sách hỗ trợ nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước**

*+ Tác động về kinh tế:* Giải pháp này sẽ không làm tăng chi tiêu công, đầu tư công trung hạn dành cho việc đầu tư xây dựng nhà ở cho một số lượng cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước.

*+ Tác động về xã hội:* Giải pháp này sẽ góp phần tôn vinh giá trị văn hoá truyền thống của dân tộc Việt Nam là “*Uống nước, nhớ nguồn*”, “*Ăn quả, nhớ kẻ trồng cây*”, là một sự khích lệ to lớn đối với đời sống tinh thần, vật chất của các cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước, giúp họ yên tâm công tác, gắn bó và cống hiến lâu dài cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

*+ Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*+ Tác động về thủ tục hành chính:* không phát sinh thủ tục hành chính.

*+ Tác động đối với hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện chính sách về nhà ở cho các cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước đã cống hiến cho sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các đối tượng là cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo sự đồng bộ thống nhất của hệ thống pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

**đ) Kiến nghị giải pháp lựa chọn**

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần giải quyết nhu cầu thực tế về nhà ở của các đồng chí là cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước, thể hiện sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và nhân dân ta đối với những công lao, đóng góp và sự cống hiến to lớn của các đồng chí đối với sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

***3.4. Quy định về phát triển nhà ở tái định cư***

***3.4.1. Xác định vấn đề bất cập***

Chính sách về nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 còn chưa rõ ràng; thiếu quy định về việc lập, thực hiện dự án nhà ở tái định cư; thiếu các hình thức xây dựng nhà ở tái định cư và việc quản lý, đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (nhiều nhà chung cư tái định cư không thu nộp kinh phí bảo trì 2%, chưa thành lập được Ban quản trị... ảnh hưởng lớn đến chất lượng sống của các hộ gia đình tái định cư);

Công tác tái định cư thời gian qua chủ yếu để người dân có chỗ ở, chưa quan tâm đến không gian sống và các chính sách an sinh xã hội tiếp theo, như đào tạo nghề, giải quyết công ăn việc làm và phục hồi thu nhập, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống người dân sau khi di dời, tái định cư, do đó nhiều người không có nhu cầu tái định cư mà chủ yếu nhận bồi thường bằng tiền.

Thiếu cơ chế cụ thể cho hình thức đặt hàng nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư; thiếu quy định về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội hoặc từ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội sang nhà ở tái định cư.

***3.4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện dự án 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.

***3.4.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1:giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2:sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau đây:***

- 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 (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)

- 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 để hạn chế tình trạng bỏ hoang, không duy tu, bảo trì nhà ở tái định cư dẫn đến quỹ nhà tái định cư không thể tiếp tục sử dụng, lãng phí tài sản của Nhà nước.

***3.4.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* do quy định hiện hành chưa chặt chẽ, đầy đủ về việc lập, phê duyệt dự án nhà ở tái định cư dẫn đến tình trạng xây dựng nhà ở tái định cư không đảm bảo yêu cầu về chất lượng, nhiều dự án nhà ở tái định cư đã xây dựng xong nhưng không được sử dụng, bỏ hoang hóa. Hiện nay, nhiều dự án nhà ở tái định cư đã không còn nhu cầu sử dụng nhưng chưa thể chuyển đổi sang mục đích khác do chưa có cơ chế chuyển đổi, gây lãng phí tài sản Nhà nước;

*- Tác động về xã hội:* nhà ở tái định cư không đảm bảo yêu cầu, ảnh hưởng đến đời sống của người dân được tái định cư; nhà ở tái định cư bỏ hoang hóa, không sử dụng gây mất mỹ quan đô thị và bức xúc trong xã hội.

*- Tác động về bình đẳng giới:* Không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* chính sách hiện hành có quy định về việc cho phép chuyển đổi nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tuy nhiên lại không quy định trình tự, thủ tục thực hiện, do đó quy định hiện hành chưa phát sinh thủ tục hành chính.

*- Tác động hệ thống pháp luật:* mặc dù quy định củapháp luật về đất đai, nhà ở trong việc bố trí nhà ở tái định cư không có chồng chéo, tuy nhiên chưa phân định rõ trường hợp nào thì bồi thường bằng đất ở, trường hợp nào thì bồi thường bằng nhà ở.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số cơ chế chính sách như đã nêu tại mục b phần 3.4.3***

*- Tác động về kinh tế:* các quy định sửa đổi, bổ sung sẽ tăng hiệu quả đầu tư nhà ở tái định cư cũng như việc bố trí nhà ở tái định cư đảm bảo đáp ứng yêu cầu của người dân được tái định cư, tránh lãng phí tài sản nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

*- Tác động về xã hội:* nhiều khu nhà tái định cư đã bị bỏ hoang, không thể tiếp tục sử dụng, do đó cần có chính sách cho việc chuyển đổi các nhà ở này để tạo quỹ đất phát triển các loại hình nhà ở khác, tạo nguồn cung nhà ở mới cho người dân

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính*: có thể phát sinh một số thủ tục hành chính mới theo yêu cầu quản lý nhà nước.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở tái định của các doanh nghiệp cũng như việc quản lý nhà nước về nhà ở và việc bảo đảm chỗ ở cho người dân thuộc diện tái định cư.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: Phương án này giúp bảo đảm quyền có nhà ở của người thuộc diện tái định cư, bảo đảm an sinh xã hội trong quá trình phát triển kinh tế đất nước.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: Đảm bảo phù hợp, đồng bộ thống nhất giữa pháp luật nhà ở với pháp luật về đất đai.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không có ảnh hưởng đến điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***3.4.5. Kiến nghị lựa chọn giải pháp***

- Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.

***3.5. Quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư***

***3.5.1. Xác định vấn đề bất cập***

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 2020, Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư,...và các văn bản hướng dẫn thi hành các Luật này có tác động không nhỏ đến chính sách pháp luật liên quan đến 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, xác định đối tượng nhà chung cư cần thực hiện 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 để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

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. 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.

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.

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.

***3.5.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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 được lợi ích 03 bên: Nhà nước - doanh nghiệp - người dân.

***3.5.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số quy định:***

- 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 HTKT 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.

- 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.

***3.5.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* những khu nhà ổ chuột, tập thể cũ không thể thay thế sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế của đô thị. Ngoài ra, doanh nghiệp không có nhu cầu tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do không đảm bảo hiệu quả tài chính (thiếu cơ chế chính sách ưu đãi, thiếu khung bồi thường và hình thức lựa chọn chủ đầu tư minh bạch, rõ ràng).

*- Tác động về xã hội:* không thực hiện được việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đồng nghĩa với việc người dân không thể tiếp cận nhà ở mới, đời sống vật chất và tinh thần không bảo đảm, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà chung cư.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* không có thủ tục hành chính.

- *Tác động về bình đẳng giới*: không có.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*không có.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số cơ chế chính sách như đã nêu tại mục b phần 3.5.3***

*- Tác động về kinh tế:*các quy định sửa đổi, bổ sung này sẽ giúp thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tiết kiệm thời gian, tăng hiệu quả đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

*- Tác động về xã hội:*bộ mặt đô thị sẽ có thay đổi lớn, những khu ổ chuột, tập thể cũ sẽ được thay thế bởi những tòa nhà chung cư khang trang, hiện đại. Người dân từ đó được hưởng cuộc sống vật chất và tinh thần tốt đẹp hơn.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính*: việc bổ sung các quy định này có thể phát sinh một số thủ tục hành chính nhưng các thủ tục này là cần thiết.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn với chỉnh trang đô thị.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: Tạo điều kiện cho người dân tại các nhà chung cư bị phá dỡ xây dựng lại được tiếp cận nhà ở xây dựng mới khang trang, bảo đảm nâng cao chất lượng sống.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: Bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất giữa quy định của pháp luật về nhà ở với pháp luật về xây dựng, quy hoạch và pháp luật có liên quan.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

**3.5.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn**

- Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

***3.6. Quy định về phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân***

***3.6.1. Xác định vấn đề bất cập***

Theo quy định của Luật Nhà ở 2014 thì trong thời gian vừa qua nhiều hộ gia đình, cá nhân đã phát triển mô hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng nhiều hộ ở (chung cư mini), tuy nhiên các loại nhà ở này theo kiểm tra thực tế không đảm bảo an toàn về PCCC, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Mặc dù, pháp luật về nhà ở đã có quy định các yêu cầu trong phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nhưng còn chung chung, chưa cụ thể như các yêu cầu về quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, kỹ thuật xây dựng, đồng thời còn thiếu quy định kiểm soát của cơ quan quản lý nhà ở trong việc xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

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 các căn hộ này do không đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định, vi phạm quy hoạch, giấy phép xây dựng nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dẫn đến hạn chế quyền của chủ sở hữu các căn hộ này.

***3.6.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- 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 đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở.

- 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

***3.6.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số quy định sau:***

- 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 Ban quản trị, thu kinh phí bảo trì, quản lý vận hành (quy mô dưới 20 căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở).

***3.6.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* quy định hiện hành chưa khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở để kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế, chưa huy động được nguồn vốn dồi dào từ người dân trong phát triển nhà ở.

*- Tác động về xã hội:* chưa tạo điều kiện cho người dân có đất nâng cao thu nhập thông qua đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh, thương mại.

*- Tác động về bình đẳng giới:* không có tác động về giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:* pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ trong mô hình nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở còn chưa thống nhất, đồng bộ.

***b) Phương án 2:sửa đổi, bổ sung một số quy định như nêu tại điểm b, mục 3.6.3***

*- Tác động về kinh tế:* tạo cơ sở pháp lý cho việc cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân một cách có kiểm soát, có quy hoạch, kế hoạch. Tạo điều kiện cho người dân tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng chi trả.

*- Tác động về xã hội:* nâng cao thu nhập cho người dân có quỹ đất phù hợp để phát triển nhà ở phục vụ mục đích kinh doanh, thương mại.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách có thể phát sinh thủ tục hành chính do yêu cầu của quản lý nhà nước.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý cho các hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở riêng lẻ, phù hợp với quy hoạch, giấy phép xây dựng.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho người dân tự cải thiện, xây dựng nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế, đáp ứng yêu cầu hạ tầng kỹ thuật.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất giữa quy định của pháp luật về nhà ở với pháp luật về xây dựng, quy hoạch và pháp luật có liên quan.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***3.6.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy đây là phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

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

***4.1.Những quy định chung về phát triển nhà ở xã hội***

***4.1.1. Xác định vấn đề bất cập***

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

*- Đối với quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị:*

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 về xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở có quy định *tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội*.

Tại khoản 1 và 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định *chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội; cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha được lựa chọn hình thức dành quỹ đất hoặc quỹ nhà hoặc nộp bằng tiền khi thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội.*

Tại khoản 4 Điều 1 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định: *“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

Trên thực tế cho thấy, tạinhiều đô thị từ loại 3 trở lên chính quyền chưa thật sự quan tâm đến việc quy hoạch, bố trí quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội. Nhiềuchủ đầu tư đều đề xuất với chính quyền địa phương cho phép dự án dưới 10ha được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền [[4]](#footnote-4) dẫn tới tình trạng thiếu quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là các đô thị lớn (đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I). Có hiện tượng chia nhỏ dự án lớn thành dự án dưới 10ha để tránh việc phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội. Mặt khác, tại những địa phương chấp thuận việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền của các chủ đầu tư, nhưng các địa phương đólại không sử dụng khoản tiền này để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

*- Đối với trường hợp dành quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có dành nhưng không bố trí đủ quỹ đất theo quy định:*

Qua theo dõi số liệu thực tế cho thấy,việc thực hiện quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP tại một số địa phương còn chưa phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội, nhu cầu nhà ở của người dân trên phạm vi địa bàn địa phương đó; 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. Mặc dù, vừa qua Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 trong đó có quy định *đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận*. Quy định mới này đã góp phần tháo gỡ bất cập nêu trên.

Tuy nhiên, quy định nêu trên chưa giải quyết được một số bất cập về bố trí quỹ đất 20% tại một số địa phương có quỹ đất ở đô thị hạn hẹp như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh hoặc địa phương có cơ sở hạ tầng, vị trí địa lý, điều kiện khí hậu ven biển, miền núi phù hợp với phát triển du lịch hơn là phát triển nhà ở xã hội.. dẫn tới việc bố trí quỹ đất 20% tại các địa phương này gặp nhiều khó khăn, bất cập. Địa phương gửi kiến nghị, báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép không bố trí quỹ đất 20% tại các dự án này với lý do không phù hợp với quy hoạch của địa phương.Việc chính quyền địa phương nơi có dự án không có cơ sở pháp lý để xử lý bất cập nêu trên và “*đùn đẩy*” trách nhiệm lên cấp cao hơn để xin chủ trương về việc bố trí quỹ đất 20%, trong khi Luật không quy định về tiêu chí nào là không phù hợp với quy hoạch để Thủ tướng Chính phủ có cơ sở xem xét các kiến nghị này, mặt khác; nhiều dự án thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.. Đây là một vướng mắc lớn trong thời gian qua, làm “*ách tắc*” khâu thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng của chủ đầu tư dự án, gia tăng chi phí thủ tục hành chính, gây bức xúc xã hội đối với cả doanh nghiệp và người dân.

*- Đối với trường hợp bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân:*

+Hiện nay, 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. Cụ thể là theo quy định tại khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 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.Tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013 [[5]](#footnote-5), Luật Đầu tư 2020 [[6]](#footnote-6) và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế [[7]](#footnote-7) thì việc bố trí quỹ đất này phải thực hiện bên ngoài khu công nghiệp.

+ 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. Trong khi đó, quỹ đất an ninh, quốc phòng chuyển đổi mục đích sử dụng để phát triển nhà ở hiện không còn nhiều để đáp ứng đủ yêu cầu phát triển nhà ở; thủ tục chuyển mục đích sử dụng hiện đang gặp khó khăn, phải đấu giá quyền sử dụng đất; nhiều vị trí đất hiện không phù hợp với quy hoạch đất ở của địa phương.

*(2) Về hình thức phát triển nhà ở xã hội:*

Luật Nhà ở năm 2014 quy định về hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng 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. Tuy nhiên, quy định này hiện chưa thống nhất, đồng bộ với quy định của pháp luật khác có liên quan. Cụ thể là: Pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng hiện hành đã sửa đổi, bổ sung quy định về phân loại nguồn vốn, theo đó có dự án sử dụng vốn đầu tư công; có dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công) và có dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP) và có dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

*(3) Về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:*

*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, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai:*

- Tại khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định *đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư*.

Tuy nhiên, hiện nay dự án xây dựng khu nhà ở sử dụng nguồn vốn đầu tư công được quy định theo Luật Đầu tư công năm 2014, sử dụng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công được quy định theo pháp luật về xây dựng. Như vậy, đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng. Do đó, cần thiết phải sửa quy định nêu trên để đảm bảo phù hợp, đồng bộ với pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

- Tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định *trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư*.

Tuy nhiên, pháp luật về đấu thầu hiện hành chỉ quy định việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư ự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm nhà ở thương mại, trụ sở, văn phòng làm việc và công trình thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, một trong các nguyên tắc xét duyệt trúng thầu là đề xuất nộp ngân sách nhà nước lớn nhất nhằm tận dụng tối đa giá trị địa tô do khu đất đem lại, dẫn đến việc áp dụng các quy định về trình tự, thủ tục, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất...để lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đấu thầu là không phù hợp.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Quy định này là chưa rõ ràng thế nào là có đủ điều kiện làm chủ đầu tư, dẫn tới việc triển khai áp dụng gặp khó khăn, vướng mắc.

- Hiện nay, theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu thầu hiện hành thì trường hợp hợp bố trí quỹ đất cho nhà ở công nhân ở ngoài phạm vi khu công nghiệp thì lựa chọn chủ đầu tư thôngqua hình thức đấu giá, đấu thầu; theo quy định của pháp luật về nhà ở thì trường hợp bố trí quỹ đất trong phạm vi khu công nghiệp thì chỉ định chủ đầu tư[[8]](#footnote-8).

Như vậy, việc giao chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở về mặt nguyên tắc là không phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu. Mặt khác, quy định này còn chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai hiện hành [[9]](#footnote-9),... Bất cập này dẫn đến trong thời gian qua việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp ở các địa phương còn lúng túng, kéo dài.

*(4) Về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:*

*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.*

- Luật Nhà ở năm 2014 quy định các ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội (miễn tiền sử dụng đất; miễn, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp; được vay vốn tín dụng ưu đãi; được hỗ trợ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật…).

Tuy nhiên, thực tế các ưu đãi này không được tính vào giá thành nhà ở xã hội như 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.

- Tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở 2014 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; trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này 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.

- Việc áp dụng thuế suất thuế VAT và TNDN chưa thống nhất giữa quy định của Luật Nhà ở [[10]](#footnote-10) và pháp luật về thuế [[11]](#footnote-11), dẫn tới sự lúng túng, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc xác định mức ưu đãi về thuế suất thuế VAT và thuế TNDN trong trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê, do pháp luật về Thuế chưa có loại hình “*dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê*”.

*(5) Quy định về đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội:*

Trong quá trình triển khai thực hiện Luật Nhà ở, có 2 loại nhà ở xã hội: (1) nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước) và (2) nhà ở xã hội do các doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, nguồn vốn ngân sách nhà nước (vốn đầu tư công) còn rất hạn chế, rất khó khăn trong việc bố trí nguồn vốn cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, trong khi Luật Nhà ở hiện hành lại quy định chung chung là nhà ở xã hội (không phân biệt nhà ở xã hội được đầu tư từ ngân sách nhà nước và nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn khác) đều phải cho cả 8 nhóm đối tượng chính sách xã hội quy định tại Điều 49 đều được thuê, thuê mua (khoản 1 Điều 50)[[12]](#footnote-12). Quy định này của Luật Nhà ở hiện hành đã bộc lộ tính không hiệu quả khi phạm vi đối tượng thụ hưởng chính sách là quá rộng, dàn trải trong khi điều kiện thực tế ngân sách nhà nước của Trung ương cũng như của các địa phương còn đang rất khó khăn, không thể cân đối, bố trí được nguồn vốn để làm nhà ở xã hội cho cả 8 nhóm đối tượng này thuê, thuê mua.

*(6) Quy định về trình tự, thủ tục xét duyệt đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội:*

Tại khoản 6 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, 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. Cụ thể là, cùng là nhà ở xã hội nhưng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì xét duyệt theo hình thức chấm điểm (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), nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì thực hiện theo hình thức bốc thăm (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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội). Trước đó, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cũng quy định việc xét duyệt hồ sơ theo hình thức chấm điểm. Thực tế cho thấy, hình thức xét duyệt hồ sơ đăng ký theo hình thức chấm điểm tương đối phức tạp, chưa rõ ràng, trùng lặp gây nhiều khó khăn khi thực hiện. Bên cạnh đó, các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại các đô thị là rất lớn, nhu cầu vượt xa nguồn cung, vì vậy các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội 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, chấm điểm bị kéo dài, không hiệu quả.

*(7) Về hình thức hỗ trợ nhà ở xã hội:*

Pháp luật về nhà ở hiện hành chỉ có quy định về hình thức hỗ trợ cho các đối tượng là người có công với cách mạng; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức xây dựng vay vốn ưu đãi cho để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở mà chưa có quy định 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.

*(8) Về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội:*

Tại Điều 64 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở 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. Nội dung quy định tại Điều 64 Luật Nhà ở chỉ nêu về quản lý vận hành nhà ở xã hội. Tuy nhiên, nhà ở xã hội đa phần được đầu tư xây dựng theo mô hình nhà chung cư và việc quản lý, vận hành nhà chung cư nhà ở xã hội hiện nay đang áp dụng theo các quy định về pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng. 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 [[13]](#footnote-13) (Điều 46) 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).

*(9) Về trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phát triển nhà ở xã hội:*

- Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định được một cách đầy đủ các nội dung về quyền, trách nhiệm của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội (chẳng hạn như chưa quy định quyền thu hồi quỹ đất ở dành để đầu tư xây dựng 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); thậm chí các quyền đã được quy định trong Luật nhưng chưa được sử dụng hết hoặc sử dụng không hiệu quả (Bộ Xây dựng được giao là cơ quan quản lý nhà nước cấp Trung ương nhưng vai trò vai trò dẫn dắt, điều hành còn rất mờ nhạt, thiếu hiệu lực hiệu quả).

- Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có quy định đảm bảo thống nhất được cơ quan đầu mối thực hiện các nội dung lập, thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng; chưa giải quyết được sự chồng chéo chức năng, nhiệm vụ giữa các Bộ ngành có liên quan trong thủ tục đầu tư, đất đai, đấu thầu, tài chính, tín dụng, quy hoạch, xây dựng (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam,..).

- Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có các quy định về việc phân cấp, phân quyền thực hiện chính sách về nhà ở xã hội giữa Trung ương với địa phương. Tuy nhiên, tại địa phương việc phân cấp, phân quyền chưa được thực hiện thống nhất về nhiệm vụ, quyền hạn của tổ chức, cá nhân; việc phân quyền giữa các cơ quan chuyên môn chưa rõ ràng, cụ thể, nhất là việc chủ trì, phối hợp giữa các Sở ngành trong quá trình thẩm định, phê duyệt dự án; lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư v.v..). Còn có sự né tránh, đùn đẩy trách nhiệm/thẩm quyền của chính quyền địa phương lên cấp cao hơn là Thủ tướng Chính phủ trong việc quyết định thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án [[14]](#footnote-14).

***4.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Khắc phục những hạn chế, bất cập trong việc quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai đô thị.

- Bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội cho phù hợp với thực tế.

- Đồng bộ quy định pháp luật về đầu tư công, xây dựng, đầu tư, nhà ở, đấu thầu, đất đai trong lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.

- Thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở để cho thuê.

- Tăng cường quản lý chất lượng nhà ở xã hội.

- Làm rõ vai trò, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện chính sách về nhà ở xã hội. Theo đó, quy định rõ việc phân cấp, phân quyền theo hướng đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

***4.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- 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[[15]](#footnote-15).

- 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.

***4.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* không giải quyết được các bất cập nêu trên.

*- Tác động về xã hội:* đảm bảo được sự ổn định tâm lý doanh nghiệp, người dân. Tuy nhiên, không giải quyết được các bức xúc xã hội như nêu trên.

*- Tác động về bình đẳng giới*: không phân biệt về giới.

*- Tác động của thủ tục hành chính:* không có.

*- Tác động động đối với hệ thống pháp luật:* không có.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 4.1.3:***

- *Tác động về kinh tế*: góp phần thúc đẩy việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai đô thị; giảm áp lực ngân sách nhà nước trong việc phát triển nhà ở xã hội (Nhà nước tập trung nguồn vốn đầu tư công để hỗ trợ nhà ở cho một số đối tượng nhất định, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế của đất nước). Đồng thời, nếu thực hiện giải pháp này sẽ thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở xã hội để cho thuê, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội. Cuối cùng, giải pháp này đặc biệt góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội*: góp phần tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội có cơ hội tạo lập nhà ở phù hợp với khả năng và điều kiện thu nhập, góp phần ổn định đời sống và thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước.

- *Tác động về bình đẳng giới*: không có tác động liên quan đến giới.

- *Tác động về thủ tục hành chính*: Nếu thực hiện giải pháp này sẽ góp phần cải cách thủ tục hành chính, tạo môi trường kinh doanh cạnh tranh lành mạnh, bình đẳng cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư và người dân.

 - *Tác động đối với hệ thống pháp luật*:

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội, tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở có giá phù hợp với thu nhập của người dân, các đối tượng chính sách xã hội.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp được tiếp cận với nhà ở xã hội, cải thiện chỗ ở, nâng cao chất lượng sống.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo quy định pháp luật có tính khả thi cao khi triển khai thực hiện và sự tuân thủ của doanh nghiệp, người dân; đồng thời, đảm bảo đồng bộ hệ thống pháp luật có liên quan như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đấu thầu, xây dựng, quy hoạch đô thị, đất đai, quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, an ninh quốc phòng v.v..

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***4.1.5. Kiến nghị lựa chọn giải pháp***

**-** Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì khi thực hiện giải pháp này sẽ giải quyết được cácbất cập nêu trên, giải quyết hài hòa được các lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và người dân, tăng nguồn cung nhà ở để đáp ứng nhu cầu của nhân dân.

- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.

***4.2. Quy định về phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị***

***4.2.1. Xác định vấn đề bất cập***

*Pháp luật về nhà ở hiện hành chưa có chính sách riêng về hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị:* Hiện nay, chính sách hỗ trợ về nhà ở cho cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở năm 2014. Với kết quả phát triển nhà ở xã hội như nêu trên thì nguồn cung nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng này còn rất thiếu so với nhu cầu [[16]](#footnote-16). Điều này dẫn tới một bộ phận lớn người dân đô thị có thu nhập còn thấp khó có cơ hội tạo lập nhà ở theo cơ chế thị trường nếu không có sự hỗ trợ cụ thể của Nhà nước.

***4.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Tạo điều kiện cho mỗi người dân đô thị có thể tạo lập một chỗ ở ổn định, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và môi trường sống.

***4.2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- 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 bán nhà 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.

***4.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* không có.

*- Tác động về xã hội:*không giải quyết được các bất cập nêu trên.

*- Tác động về giới:*không có.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không có

*- Tác động đối với hệ thống pháp luật:*không có.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 4.2.3:***

*- Tác động về kinh tế:* góp phần cải thiện điều kiện nhà ở của người dân đô thị phù hợp với điều kiện thu nhập, góp phần thúc đẩy nguồn cung nhà ở đô thị.

*- Tác động về xã hội:* góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước, góp phần ổn địnhtrật tự, an sinh xã hội.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không có.

- *Tác động đối với hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội, tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở có giá phù hợp với thu nhập của người dân, các đối tượng chính sách xã hội.

+  *Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp được tiếp cận với nhà ở xã hội, cải thiện chỗ ở, nâng cao chất lượng sống.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo quy định pháp luật có tính khả thi cao khi triển khai thực hiện và sự tuân thủ của doanh nghiệp, người dân; đồng thời, đảm bảo đồng bộ hệ thống pháp luật có liên quan như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đấu thầu, xây dựng, quy hoạch đô thị, đất đai, quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, an ninh quốc phòng v.v..

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***4.2.5. Kiến nghị lựa chọn giải pháp***

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần giải quyết nhu cầu thực tế về nhà ở củangười dân đô thị.

- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.

***4.3. Quy định về phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp***

***4.3.1. Xác định vấn đề bất cập***

Hiện nay pháp luật về nhà ở chưa có chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Theo pháp luật nhà ở hiện hành thì chính sách nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội, áp dụng chung cho 10 nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014. Các cơ chế ưu đãi cũng áp dụng chung như các đối tượng khác được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở xã hội theo mô hình này có quy hoạch đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được hưởng các chính sách ưu đãi theo pháp luật về nhà ở (miễn tiền sử dụng đất, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, được vay vốn ưu đãi...), các khoản ưu đãi này không được tính vào giá nhà ở xã hội.

 Tuy nhiên, nhóm đối tượng là công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp còn gặp khó khăn trong việc tiếp cận các dự án nhà ở xã hội, các căn hộ nhà ở theo mô hình dự án nhà ở xã hội này được bán, cho thuê, cho thuê mua cho cả các đối tượng khác, không riêng công nhân khu công nghiệp, tiêu chẩn thiết kế phù hợp với mô hình hộ gia đình sinh sống ổn định lâu dài (trong khi công nhân hầu hết làm việc có thời vụ, theo ca kíp, thường xuyên di chuyển giữa các tỉnh thành, khu công nghiệp khác nhau) và các khu công nghiệp hầu hết được quy hoạch ở khu vực ngoài đô thị, nơi ít có dự án nhà ở xã hội đấn đến phần lớn công nhân, người lao động phải thuê nhà trọ với điều kiện sống kém, tác động xấu đến năng xuất lao động.

Do vậy, việc nghiên cứu bổ sung chính sách cụ thể về nhà công nhân thuê tại khu công nghiệp nhằm đảm bảo chính sách an sinh xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp là rất cần thiết trong thời điểm hiện nay.

***4.3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Khuyến khích, thúc đẩy phát triển các dự án nhà công nhân thuê, đảm bảo chính sách an sinh, xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp nhằm thu hút lực lượng lao động ổn định, đóng góp tăng trưởng kinh tế, góp phần ổn định an ninh trật tự, giảm tệ nạn xã hội tại địa phương.

***4.3.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- 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.

- Bổ sung quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà cho công nhân thuê bên 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.

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

- Bổ sung quy định Tổng liên đoàn lao động Việt Nam phối hợp với UBND cấp Tỉnh và các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp để triển khai các thiết chế công đoàn tại khu công nghiệp.

- Bổ sung quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp về đất đai, thuế, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật….

- 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 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 chính quyền địa phương trong việc phát triển nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam trong việc phát triển nhà ở công nhân.

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở công nhân.

***4.3.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

- *Tác động về kinh tế*: không có

- *Tác động về xã hội*: không giải quyết được bức xúc về nhà ở của công nhân khu công nghiệp hiện nay.

- *Tác động về bình đẳng giới*: không có.

- *Tác động về thủ tục hành chính*: không có.

- *Tác động đối với hệ thống pháp luật*: không có.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 4.3.3:***

- *Tác động về kinh tế*: Giải pháp này thực hiện theo phương thức xã hội hóa, do vậy sẽ không ảnh hưởng nhiều đến việc chi tiêu đầu tư vốn ngân sách nhà nước.

- *Tác động về xã hội*: Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp nhằm thu hút lực lượng lao động ổn định, đóng góp tăng trưởng kinh tế, góp phần ổn định an ninh trật tự, giảm tệ nạn xã hội tại địa phương. Đặc biệt trong thời điểm dịch bệnh covid 19, những khu công nghiệp nếu có nhà công nhân, có thể đảm bảo được việc cách ly, ăn, ở và làm việc tại chỗ.

- *Tác động về bình đẳng giới*: Góp phần đảm bảo thuận tiện, an ninh, an toàn cho công nhân, người lao động khu công nghiệp (đặc biệt là nữ giới); do nhà công nhân được quy hoạch ở trong khu công nghiệp hoặc ở gần khu công nghiệp, có nội quy, có bảo vệ trực 24/24.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* không phát sinh thủ tục hành chính liên quan đến đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách.

*- Tác động đối với hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở cho công nhân, tăng cường trách nhiệm của doanh nghiệp khu công nghiệp, chính quyền địa phương, tổ chức công đoàn trong việc bố trí chỗ ở cho công nhân.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho đối tượng là công nhân được cải thiện chỗ ở, nâng cao chất lượng sống, yên tâm làm việc, tăng hiệu suất lao động.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo quy định pháp luật có tính khả thi cao khi triển khai thực hiện và sự tuân thủ của doanh nghiệp; đồng thời, đảm bảo đồng bộ hệ thống pháp luật có liên quan như quy hoạch đô thị, đất đai, quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, an ninh quốc phòng v.v..

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***4.3.5. Kiến nghị***

*- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần vào công cuộc công nghiệp hóa - hiện đại hóa của đất nước, đồng thời đảm bảo chính sách an sinh xã hội của Nhà nước ta.*

*- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.*

***4.4. Quy định về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân***

***4.4.1. Xác định vấn đề bất cập***

Hiện nay pháp luật về nhà ở chưa có chính sách riêng về nhà ở cho lực lượng vũ trang. Theo pháp luật nhà ở hiện hành thì chính sách nhà ở lực lượng vũ trang đang được lồng ghép vào chính sách nhà ở xã hội, áp dụng chung cho 10 nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014. Các cơ chế ưu đãi cũng áp dụng chung như các đối tượng khác được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Mặc dù pháp luật về nhà ở đã có quy định Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội, tuy nhiên chưa hướng dẫn cụ thể việc thực hiện dẫn đến 02 Bộ nêu trên còn gặp nhiều vướng mắc trong thủ tục, đầu tư dự án.

Do vậy, việc nghiên cứu bổ sung chính sách cụ thể về nhà ở lực lượng vũ trang nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang là phù hợp trong thời điểm hiện nay.

***4.4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Khuyến khích, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở dành cho lực lượng vũ trang nhân dân, giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân.

***4.4.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

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

- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp nhà nước giao đất để thực hiện dự án.

- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp thực hiện dự án trên đất an ninh, quốc phòng (đã được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở).

- 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 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

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

- 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, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

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

***4.4.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

- *Tác động về kinh tế*: không có.

- *Tác động về xã hội*: không giải quyết được các bất cập nêu trên.

- *Tác động về bình đẳng giới*: không có.

- *Tác động về thủ tục hành chính*: không có

- *Tác động đối với hệ thống pháp luật*: không giải quyết được sự không thống nhất giữa pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan đến quốc phòng, an ninh, lực lượng vũ trang nhân dân.

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 4.4.3***

*- Tác động về kinh tế:* Giải pháp này thực hiện theo phương thức xã hội hóa, do vậy sẽ không ảnh hưởng nhiều đến việc chi tiêu đầu tư vốn ngân sách nhà nước.

*- Tác động về xã hội:*giải quyết nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện ổn định tư tưởng của các cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*giải pháp này sẽ phát sinh thủ tục về xác định đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở lực lượng vũ trang.

*- Tác động đối với hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở cho các cán bộ lực lượng vũ trang phù hợp với điều kiện công tác đặc thù đối với đối tượng này.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho cán bộ lực lượng vũ trang có chỗ ở, yên tâm công tác.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo đồng bộ hệ thống pháp luật có liên quan như pháp luật về đầu tư công, xây dựng, quy hoạch, đất đai.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: khôngảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc gia nhập.

***4.4.5. Kiến nghị***

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần giải quyết nhu cầu thực tế về nhà ở của lực lượng vũ trang nhân dân, đồng thời động viên được cán bộ, chiến sĩ yên tâm công tác, tạo động lực mới cho nhiệm vụ xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, tăng cường củng cố an ninh-quốc phòng, trật tự an toàn xã hội, bảo vệ vững chắc Tổ quốc trong thời kỳ mới.

*- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.*

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

***5.1. Xác định vấn đề bất cập***

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,...

Mặt khác, 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; 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 tính hiệu quả của nguồn vốn.

Ngoài ra, 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.

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.

***5.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Tạo cơ sở pháp lý để xây dựng 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 quản lý và sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở.

***5.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số quy định:***

- 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.

***5.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động kinh tế:* Tác động kinh tế đối với chính sách hiện tại chủ yếu là việc tài chính cho phát triển nhà ở không bền vững, thiếu các nguồn vốn dài hạn và ổn định trong khi dư thừa nguồn vốn ngắn hạn, không tương xứng với nhu cầu để phát triển các dự án nhà ở. Ngoài ra, nguồn vốn nước ngoài để phát triển nhà ở cũng bị hạn chế bởi chính sách hiện hành, chủ đầu tư dự án nhà ở, khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở trong nước thì chỉ được tiếp cận nguồn vốn theo một vài kênh cho vay giới hạn, thiếu sự cạnh tranh để phát triển các gói tín dụng đa dạng và phù hợp với thị trường.

Ngoài ra, chính sách hiện hành chưa tạo ra sự chủ động về tài chính nhà ở của địa phương mà phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn từ trung ương, đặc biệt là nguồn vốn để thực hiện các chính sách nhà ở xã hội; hiệu quả sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở còn thấp, dàn trải, thiếu tập trung.

*- Tác động xã hội:* Quy định về huy động nguồn vốn phát triển nhà ở hiện hành thiếu chi tiết dẫn đến nhiều tranh chấp giữa chủ đầu tư và khách hàng, nhà đầu tư. Nhiều trường hợp khiếu kiện kéo dài hoặc tụ tập biểu tình, phản đối ở dự án dẫn đến mất trật tự, an ninh xã hội.

Nhiều đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội nhưng không thực hiện được do thiếu nguồn vốn dẫn đến gia tăng khoảng cách giàu nghèo, xã hội thiếu ổn định.

- *Tác động về bình đẳng giới:* không phát sinh vấn đề bình đẳng giới nên không đánh giá.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* không phát sinh thủ tục hành chính nên không đánh giá.

*- Tác động hệ thống pháp luật:*Chính sách tài chính nhà ở hiện tại phù hợp với hệ thống pháp luật.

***b) Phương án 2:*** sửa đổi, bổ sung một số quy định về nguồn vốn, nguyên tắc huy động, sử dụng và giám sát sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở

*- Tác động kinh tế:*

+ Hệ thống tài chính nhà ở được hoàn thiện theo hướng 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;

+ Hiệu quả sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở được tăng cường thông qua việc bổ sung các quy định về giám sát, quản lý sử dụng trên nguyên tắc thống nhất giữa pháp luật về nhà ở và các pháp luật khác có liên quan, 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.

+ Tạo nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội, giảm áp lực ngân sách về nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công dành cho phát triển nhà ở xã hội.

+ Thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, nhất là khu vực nông thôn, vùng sâu vùng xa, hải đảo…

*- Tác động xã hội:*

+ Thông qua việc phát triển hệ thống tài chính ổn định và dài hạn, khả năng tiếp cận các nguồn tài chính của người dân và doanh nghiệp phát triển nhà ở được tăng cường; nhiều người có khó khăn về nhà ở sẽ được hỗ trợ hiệu quả và kịp thời hơn, góp phần ổn định an sinh xã hội.

+ Thúc đẩy công cuộc xóa đói giảm nghèo quốc gia, đảm bảo thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước.

- *Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* không phát sinh thủ tục hành chính nên không đánh giá. Các thủ tục phát sinh chủ yếu liên quan đến việc kiểm tra, giám sát thực hiện của các cơ quan nhà nước, không phát sinh thêm thủ tục yêu cầu doanh nghiệp phải thực hiện.

*- Tác động hệ thống pháp luật*:

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động tới bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Ở góc độ kinh tế, việc điều chỉnh chính sách tài chính sẽ mang lại tác động tích cực cho cả chủ đầu tư dự án nhà ở, khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở và cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở. Do vậy, khả năng chấp hành thực thi giải pháp chính sách tài chính nhà ở là khá cao.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Chính sách điều chỉnh có tác động tích cực đến quyền cơ bản về nhà ở của công dân.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất củahệ thống pháp luật*: Việc hình thành các quỹ phát triển nhà ở địa phương có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để cho vay chưa phù hợp với pháp luật về ngân sách nhà nước do tại Điều 18 Luật Ngân sách Nhà nước quy định: việc sử dụng ngân sách nhà nước để cho vay là hành vi bị cấm; tuy nhiên vấn đề này có thể được khắc phục khi điều chỉnh nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp để hình thành quỹ sang nguồn vốn từ trái phiếu, xã hội hóa hoặc nguồn vốn khác hình thành từ việc phát triển nhà ở. Các trường hợp quỹ và tổ chức tài chính khác không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành.

+ *Tương thích với các Điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***5.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

- Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy đây là phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách là Quốc hội.

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

**6.1 Quy định chung về quản lý sử dụng nhà ở**

***6.1.1. Xác định vấn đề bất cập***

Theo quy định của Luật Nhà ở thì quản lý sử dụng nhà ở bao gồm một số các nội dung sau khi nhà ở được hình thành, đưa vào sử dụng (lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, nhà ở, quản lý cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội, tái định cư, thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước…). Chính vì vậy, việc quản lý sử dụng nhà ở liên quan đến nhiều chủ thể (từ cơ quan nhà nước, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đến chủ đầu tư sau giai đoạn xây dựng nhà ở) và một số pháp luật liên quan. Qua quá trình theo dõi thực hiện cho thấy còn tồn tại một số bất cập trong quy định về quản lý sử dụng nhà ở như sau:

- 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.

- Tồn tại tình trạng thực hiện không đúng quy định về quản lý sử dụng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư như: cho thuê chưa đúng đối tượng, điều kiện, người thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý sang nhượng, cho thuê, cho mượn nhà ở hoặc sử dụng nhà ở không đúng mục đích. Đối với nhà tái định cư thì hiệu quả sử dụng thấp, một số nhà tái định cư bị bỏ trống, 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.

- 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.

***6.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

**-** 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.

- Bảo đảm hành lang pháp lý đầy đủ tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở.

***6.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- 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.

- Bổ sung quy định về trường hợp thu hồi nhà ở, xử lý nhà ở bỏ trống.

***6.1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:*Việc xảy ra nhiều tranh chấp, khiếu kiện ảnh hưởng tiêu cực đến thời gian đầu tư, hiệu suất đầu tư và tính thanh khoản của thị trường nhà ở.

*- Tác động về xã hội:* Thiếu cơ sở pháp lý để giải quyết các vướng mắc trong quản lý sử dụng nhà ở dẫn đến nhiều tranh chấp, cũng như tình trạng vi phạm, tranh chấp trong quản lý sử dụng nhà ở.

*- Tác động về bình đẳng giới:* chính sách hiện hành không có tác động liên quan đến giới

*- Tác động về thủ tục hành chính:* chính sách hiện hành không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*nếu giữ nguyên thì tiếp tục tình trạng một số nội dung chưa có quy định pháp luật điều chỉnh, gây khó khăn trong công tác quản lý sử dụng nhà ở.

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại mục 6.3.b***

*- Tác động về kinh tế:*nâng cao hiệu quả quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, tác động tích cực đến thị trường bất động sản và cả nền kinh tế.

*- Tác động về xã hội:*giúp Nhà nước có cơ sở điều chỉnh kịp thời các vấn đề còn đang tồn tại trong quản lý sử dụng nhà ở, tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở; từ đó hạn chế các vi phạm trong quản lý sử dụng nhà ở, giảm bớt các tranh chấp.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến tổ chức bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tạo cơ sở pháp lý để Nhà nước tăng cường trách nhiệm trong việc quản lý nhà nước về nhà ở, sử dụng hiệu quả tài sản nhà nước, giải quyết các tranh chấp trong quản lý sử dụng nhà ở.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: tạo điều kiện cho người dân thực hiện đầy đủ các quyền liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: đảm bảo thống nhất đồng bộ giữa pháp luật nhà ở với pháp luật xây dựng, dân sự.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***6.1.5. Đề xuất lựa chọn giải pháp***

- Từ đánh giá tác động nêu trên, Bộ Xây dựng đề xuất lựa chọn giải pháp 2 nhằm kịp thời sửa đổi, bổ sung các quy định còn thiếu, còn chưa cụ thể rõ ràng trong việc quản lý sử dụng nhà để tạo hành lang pháp lý cho việc thực hiện quản lý sử dụng nhà ở cả phía nhà nước và phía người sử dụng nhà ở.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội

**6.2. Quy định về một số giao dịch về nhà ở**

***6.2.1. Xác định vấn đề bất cập***

Quá trình theo dõi thực hiện quy định về giao dịch nhà ở theo pháp luật nhà ở cho thấy, một số nội dung về giao dịch nhà ở có sự trùng lắp, chồng lấn về phạm vi điều chỉnh giữa Luật Nhà ở với luật liên quan 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 thương mại trùng với Luật Kinh doanh bất động sản hoặc quy định về nội dung hợp đồng, điều kiện tham gia giao dịch, các quy định về tặng cho, cho thuê, thừa kế ...cũng đã được quy định tại Bộ luật dân sự. Do đó, cần thiết phải sửa đổi, làm rõ để bảo đảm phạm vi điều chỉnh rõ ràng, cụ thể.

Một số quy định về thế chấp nhà ở, thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa quy định rõ ràng, cụ thể, dẫn đến việc khó khăn trong thực hiện. Tại khoản 2 Điều 144 Luật Nhà ở có quy định chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam. Tuy nhiên, do chưa có quy định cụ thể hướng dẫn việc thế chấp tại tổ chức kinh tế nên trên thực tế, một số giao dịch thế chấp này không được Văn phòng đăng ký thế chấp ghi nhận, ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền thế chấp của chủ sở hữu đã được quy định tại Luật. Hoặc đối với loại nhà ở có sẵn nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không đủ điều kiện để thế chấp vì theo Luật Nhà ở thì điều kiện được thế chấp tài sản đối với nhà ở có sẵn là phải có Giấy chứng nhận. Do đó, trong giai đoạn này chủ sở hữu nhà ở bị hạn chế quyền thế chấp đối với tài sản.

***6.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Nhằm bảo đảm phạm vi điều chỉnh rõ ràng, tránh nhiều Luật điều chỉnh một vấn đề

- Tăng tính minh bạch trong giao dịch nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy các giao dịch về nhà ở phát triển.

***6.2.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- Sắp xếp, chuyển một số quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản 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.

***6.2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:* Các quy định về thế chấp, giải chấp nhà ở chưa hoàn chỉnh ảnh hưởng tiêu cực trong việc kiểm soát nguồn vốn huy động cho thị trường nhà ở.

*- Tác động về xã hội:* Việc giữ nguyên không sửa đổi, bổ sung các quy định về giao dịch nhà ở sẽ dẫn đến tiếp tục tồn tại tình trạng phạm vi điều chỉnh không rõ ràng, chồng lấn với các pháp luật liên quan, gây khó khăn trong áp dụng pháp luật khi tham gia giao dịch về nhà ở.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*nếu giữ nguyên thì sẽ tiếp tục tồn tại tình trạng một vấn đề nhưng nhiều Luật điều chỉnh, chưa bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 6.2.3***

*- Tác động về kinh tế:* Việc kiểm soát chặt chẽ huy động nguồn vốn thông qua thế chấp nhà ở làm minh bạch hóa thị trường nhà ở, góp phần xây dựng nền kinh tế ổn định.

*- Tác động về xã hội:* Xác định rõ ràng phạm vi điều chỉnh trong Luật, tạo cơ sở pháp lý cho cơ quan nhà nước xử lý các tranh chấp về giao dịch theo đúng thẩm quyền; đồng thời tăng tính minh bạch trong các giao dịch về nhà ở, thúc đẩy lượng giao dịch và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể, góp phần phát triển kinh tế xã hội.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: tăng tính công khai, minh bạch đối với các giao dịch về nhà ở, là cơ sở để giải quyết các tranh chấp giữa các bên khi tham gia giao dịch về nhà ở.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: giúp người dân tiếp cận thông tin về nhà ở minh bạch, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân khi tham gia các giao dịch về nhà ở.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: giải pháp này sẽ giúp xác định rõ ràng phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, bảo đảm tính đồng bộ thống nhất của hệ thống pháp luật.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***6.2.5. Đề xuất lựa chọn giải pháp***

- Từ phân tích đánh giá trên, Bộ Xây dựng đề xuất lựa chọn phương án giải pháp 2 nhằm tạo cơ sở pháp lý tăng tính minh bạch trong các giao dịch về nhà ở, bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư dự án.

- Cơ quan có thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

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

***7.1. Xác định vấn đề bất cập***

Luật Nhà ở 2014 đã dành 01 chương: (Chương7) để quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trong đó quy định các nội dung cơ bản như: (1) Phần sở hữu chung, sở hữu riêng; (2) Chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ; (3) Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị; (4) Quản lý vận hành nhà chung cư, giá dịch vụ quản lý vận hành; (5) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư… Hiện nay, hơn 90% số lượng nhà chung cư đang được quản lý, vận hành an toàn, ổn định, không xảy ra các tranh chấp, khiếu nại.

Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, cũng có một số nội dung liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở 2014 cần được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, cụ thể là:

- Vướng mắc về quyền sở hữu chỗ để xe trong nhà chung cư;

- Vướng mắc về tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu (nhiều nhà chung cư đã đi vào sử dụng nhiều năm nhưng vẫn chưa tổ chức được HNNCC và bầu Ban quản trị). Nhiều ý kiến đề nghị nên bổ sung, mở rộng cách thức họp hội nghị theo hình thức trực tuyến hoặc lấy ý kiến bằng văn bản thay cho họp trực tiếp.

- Vướng mắc về tư cách Ban quản trị và xử lý trách nhiệm của từng cá nhân thành viên Ban quản trị. Theo quy định của luật thì Ban quản trị có tư cách pháp nhân, tuy nhiên, có ý kiến cho rằng quy định này chưa phù hợp với Bộ luật Dân sự.

- Vướng mắc về cách tính kinh phí bảo trì, vì 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 căncứ.

- 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 hoạt động bình thường của nhà chung cư, nhất là đến sự an toàn tài sản, con người hoạt động trong các khu nhà chung cư.

- Vướng mắc trong công tác quản lý bàn giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu nhà chung cư, cụ thể như: do chưa có quy định xác định rõ ràng 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 công trình HTKT trong dự án nhà chung cư dẫn đến hạn chế trong hiệu quả quản lý, sử dụng đối với công trình này.

***7.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

- Đảm bảo 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.

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

***7.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- 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 thêm các hình thức tổ chức HNNCC cho phù hợp với tình hình thực tế,với xu thế 4.0; sửa đổi mô hình của Ban quản trị cho phù hợp thực tế; quy định việc tranh chấp trong quản lý sử dụng nhà chung cư được xử lý theo hợp đồng, giải quyết tại Tòa án, tránh tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự.

- Bổ sung quy định về quản lý, bàn giao công trình HTKT sau đầu tư của dự án nhà chung cư (chủ thể quản lý, trình tự thủ tục bàn giao, trách nhiệm của các bên có liên quan khi bàn giao).

***7.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:*Các quy định hiện hành ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng của nhà chung cư, cũng như hiệu quả sử dụng nhà chung cư trong dài hạn. Việc thiếu kiểm soát bảo trì, bảo dưỡng và quản lý trong hiện tại sẽ dẫn đến thiệt hại về kinh tế rất lớn trong tương lai do phải thực hiện duy tu, bảo dưỡng hoặc đập bỏ.

*- Tác động về xã hội:*nếu giữ như quy định hiện hành thì chưa bảo đảm cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở; gây khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà ở của người dân theo quy định của pháp luật.

*- Tác động về bình đẳng giới:*Không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*Không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:* quy định hiện hành đang thiếu tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, đặc biệt là với quy định của pháp luật về dân sự.

***b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 7.3***

*- Tác động về kinh tế:*việc sửa đổi, bổ sung đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở sẽ giúp các cơ quan quản lý Nhà nước có đầy đủ công cụ để quản lý nhà ở. Giải quyết được những bất cập trong việc quản lý, sử dụng nhà ở chung cư, góp phần thúc đẩy loại hình nhà ở này tiếp tục phát triển.

*- Tác động về xã hội:*quy định sửa đổi, bổ sung này giúp bảo đảm tính minh bạch trong quản lý sử dụng nhà ở; hạn chế tranh chấp, khiếu kiện, tạo sự ổn định trật tự xã hội; các công trình hạ tầng kỹ thuật được quản lý sử dụng hiệu quả, góp phần nâng cao chất lượng sống tại các khu nhà chung cư.

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*không phát sinh thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến tổ chức bộ máy nhà nước.

+ *Các điều kiệnbảo đảm thi hành*: tạo cơ sở cho chủ đầu tư, Ban quản trị, chính quyền địa phương tổ chức thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư cũng như việc tiếp nhận, bàn giao quản lý hạ tầng kỹ thuật của nhà chung cư, tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà chung cư của chính quyền địa phương.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: giải pháp này giúp cho các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong quản lý sử dụng nhà chung cư, bảo đảm chất lượng sống tại các khu nhà này.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật*: việc sửa đổi, bổ sung quy địnhvề quản lý sử dụng nhà chung cư góp phần bảo đảm thống nhất đồng bộ với pháp luật về dân sự, hạn chế tranh chấp, khiếu kiện trong lĩnh vực quản lý sử dụng nhà chung cư.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***7.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

-Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy phương án 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn phương án 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội.

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

***8.1. Xác định vấn đề bất cập***

Hiện nay, trong Luật nhà ở chưa có các quy định về việc phân cấp, ủy quyền cho chính quyền địa phương trong việc thực hiện một số nhiệm vụ theo quy định của Luật tổ chức chính quyền địa phương. Trong thời gian vừa qua, một số địa phương đã có kiến nghị về việc phân cấp, ủy quyền để giảm bớt các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là thủ tục hành chính liên quan đến người dân.

***8.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề***

Việc phân cấp, ủy quyền sẽ làm giảm bớt các thủ tục hành chính, góp phần đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến nhà ở. Đồng thời, việc quy định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của cơ quan trung ương, địa phương sẽ góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở.

***8.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung:***

- Sửa đổi, bổ sung theo hướng nâng cao vai trò kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương.

- Bổ sung thêm các quy định cụ thể về việc phân cấp, phân quyền giải quyết các trình tự, thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực nhà ở theo hướng phân cấp mạnh cho cấp địa phương, cơ sở.

***8.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan***

***a) Phương án 1: Giữ nguyên như chính sách hiện tại***

*- Tác động về kinh tế:*chất lượng quản lý nhà nước không đảm bảo tạo điều kiện cho việc lợi dụng chính sách, kéo theo đó là sự bất ổn của thị trường nhà ở.

*- Tác động về xã hội:*việc quy định trách nhiệm, thẩm quyền của các cơ quan nhà nước nếu không rõ ràng, cụ thể sẽ gây khó khăn cho các nhà đầu tư và người dân khi áp dụng thực hiện các thủ tục liên quan đến nhà ở.

*- Tác động về bình đẳng giới:* chính sách hiện hành không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:* chính sách hiện hành không có thủ tục hành chính.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*giữ nguyên như pháp luật hiện hành sẽ không bảo đảm sự phù hợp thống nhất giữa pháp luật nhà ở với pháp luật liên quan (luật tổ chức chính quyền địa phương, luật đầu tư...).

***b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại điểm b mục 8.3***

*- Tác động về kinh tế:*Giải pháp này tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở, hiệu lực quản lý nhà nước về nhà ở được tăng cường sẽ tác động tích cực trong thúc đẩy phát triển nhà ở.

*- Tác động về xã hội:*Việc sửa đổi bổ sung, quy định cụ thể, rõ ràng quyền và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong lĩnh vực nhà ở sẽ có tác động tích cực trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở (như giảm bớt các thủ tục hành chính hoặc các thủ tục được cắt giảm, đơn giản hóa, cơ quan tiếp nhận cụ thể rõ ràng...)

*- Tác động về bình đẳng giới:*không có tác động liên quan đến giới.

*- Tác động về thủ tục hành chính:*chính sách này có thể có tác động gián tiếp đến việc phân giao cơ quan thực hiện thủ tục hành chính theo hướng cụ thể, rõ ràng, thuận tiện cho người dân.

*- Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước*: không tác động đến tổ chức bộ máy nhà nước.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: việc quy định cụ thể rõ ràng trách nhiệm của cơ quan nhà nước góp phần tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở.

*+ Quyền cơ bản của công dân*: giải pháp này giúp người dân thực hiện các thủ tục hành chính đơn giản, rõ ràng, thuận tiện.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật:*giải pháp này hoàn thiện hệ thống pháp luật về nhà ở, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như pháp luật đầu tư, đất đai.

+ *Tính tương thích với các điều ước quốc tế*: không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

***8.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn***

- Căn cứ vào đánh giá, phân tích các tác động nêu trên cho thấy giải pháp 2 có tác động tích cực lớn, do đó, đề nghị lựa chọn giải pháp 2.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Quốc hội

Trên đây là Báo cáo đánh giá tác động của Bộ Xây dựng về các chính sách quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Thủ tướng Chính phủ;- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;- Văn phòng Chính phủ;- Bộ Tư pháp;- Lưu: VT, PC, QLN. | **BỘ TRƯỞNG****Nguyễn Thanh Nghị** |

ơ

1. Bộ Luật dân sự 2015có một số quy định về quyền đối với tài sản như quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề; pháp luật về kinh doanh bảo hiểm có quy định về bảo hiểm bắt buộc trong phòng chống cháy nổ đối với nhà chung cư, pháp luật xây dựng có quy định sửa đổi bổ sung về quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu trong xác định thời hạn sử dụng, phá dỡ, cải tạo công trình. [↑](#footnote-ref-1)
2. Điều 22 Hiến pháp 2013 quy định “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” và Điều 32 quy định “Mọi người ***có quyền sở hữu*** về thu nhập hợp pháp, của cải để dành***, nhà ở***, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác; nhà nước bảo hộ quyền sở hữu tư nhân” Điều 9 Luật Nhà ở quy định việc bảo hộ quyền sở hữu về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thông qua việc được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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-3)
4. Tp. Hồ Chí Minh không có dự án dưới 10ha dành quỹ đất, Hà Nội chỉ có 8/124 dự án. [↑](#footnote-ref-4)
5. Khoản 1 Điều 149 Luật Đất đai 2013 [↑](#footnote-ref-5)
6. Khoản 9 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 [↑](#footnote-ref-6)
7. Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP [↑](#footnote-ref-7)
8. Điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. Điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-9)
10. Luật Nhà ở 2014 (điểm b khoản 1 Điều 58) và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội (khoản 2 Điều 9) đã có quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được ưu đãi hơn so với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, thuê mua (được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp). [↑](#footnote-ref-10)
11. Quy định thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và thuế suất 10% đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật Nhà ở (điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008; điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008). [↑](#footnote-ref-11)
12. Tại khoản 1 Điều 50 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội. [↑](#footnote-ref-12)
13. 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-13)
14. 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-14)
15. Hiện đang được quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014. [↑](#footnote-ref-15)
16. Theo báo cáo chưa đầy đủ thì nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị đến năm 2030 khoảng 14 triệu m2 sàn, tương đương khoảng 215.000 căn, đáp ứng cho khoảng 850.000 người. [↑](#footnote-ref-16)