

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7377/BKHĐT-PTHTĐT

Hà Nội, ngày 13 tháng 9 năm 2024

V/v báo cáo bổ sung giám sát chuyên đề
“Việc thực hiện chính sách, pháp luật về
quản lý thị trường bất động sản và phát triển
nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm
2023” của Bộ Kế hoạch và Đầu tư




Kính gửi: Ủy ban Kinh tế Quốc hội

(Đoàn giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023”)

Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản số 664/ĐGS-KT ngày 28/7/2024 về đề nghị báo cáo bổ sung của Đoàn giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023” (Đoàn Giám sát). Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo bổ sung theo đề nghị của Đoàn Giám sát tại các Phụ lục đính kèm văn bản này.

Về việc xử lý các kết luận, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội (tại Báo cáo số 263/BC-KTNN ngày 06/3/2024) và Thanh tra Chính phủ (tại văn bản số 548/TTCP-V.I ngày 28/3/2024): Bộ Kế hoạch và Đầu tư không nhận được các văn bản nêu trên của Kiểm toán Nhà nước và Thanh tra Chính phủ nên không có cơ sở để trả lời theo đề nghị của Đoàn Giám sát.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư trân trọng báo cáo./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Các Cục: ĐTN, PTDN, ĐKKD, QLĐT;
- Các Vụ: THKTQD, QLKK, PC, GSTĐT, QLQH, TCTT, KTĐN, LĐVHXH, KTCNDV;
- Thanh tra Bộ;
- Lưu: VT, PTHTĐT (M.03)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Đỗ Thành Trung

PHỤ LỤC I

BỔ SUNG NỘI DUNG BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023

(Kèm theo văn bản số 7377 /BKHĐT-PTHTĐT ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

1. Về tình hình hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

a) Về nhận xét, đánh giá tình hình hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:

Nhận xét, đánh giá tình hình hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo tại mục I.1.3 Phần thứ ba Báo cáo giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023” của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

b) Về số liệu tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Thời gian qua, bất động sản tiếp tục là một trong các lĩnh vực thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Các dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản đa phần là các dự án có quy mô lớn, tập trung ở các tỉnh, thành phố lớn, vị trí thuận lợi về giao thông, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, xã hội, có lợi thế về cảnh quan thiên nhiên. Các dự án này góp phần chuẩn hóa thị trường bất động sản tại Việt Nam, đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế, tạo công ăn việc làm, sinh kế cho người dân địa phương, tăng lựa chọn đối với sản phẩm bất động sản nhà ở, khu du lịch chất lượng, tiện ích cao, thúc đẩy các ngành nghề khác có liên quan phát triển (xây dựng, du lịch...).

Để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, trong đó có lĩnh vực bất động sản, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương: (i) Tăng cường công tác theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản trên địa bàn, trong đó lưu ý các dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất lớn, dự án đầu tư tại địa bàn chiến lược liên quan đến quốc phòng, an ninh; kịp thời hỗ trợ, giải quyết các vướng mắc (nếu có) để các dự án đầu tư triển khai theo đúng nội dung quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp (mục tiêu, tiến độ...), đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về đất đai, môi trường...; (ii) Tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật liên quan đến cá nhân, tổ chức nước ngoài về quyền và nghĩa vụ khi tham gia vào các giao dịch liên quan đến đất đai; nâng cao nhận thức về nguy cơ ảnh hưởng của người nước

ngoài khi mua bán nhà ở, sử dụng đất đai trái pháp luật trên lãnh thổ Việt Nam, nghiêm cấm hành vi giả mạo nhà đầu tư đứng tên giúp cá nhân, tổ chức nước ngoài mua bán bất động sản, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất dưới hình thức “núp bóng” đầu tư, thành lập doanh nghiệp; (ii) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh trong quá trình giải quyết thủ tục về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai... đối với các dự án, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Số liệu liên quan đến tình hình thu hút đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản được gửi kèm tại Phụ lục III.

2. Về công tác quy hoạch

a) Về vướng mắc, bất cập trong hệ thống quy hoạch; sự thiếu đồng bộ, thiếu thống nhất của hệ thống quy hoạch gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án bất động sản:

Mối quan hệ giữa các loại quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia được quy định tại Điều 6 Luật Quy hoạch, trong đó có quy định cụ thể về tính tuân thủ giữa các loại quy hoạch và việc xử lý trong trường hợp có mâu thuẫn.

Theo quy định hiện nay, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành không thuộc phạm vi điều chỉnh theo quy định tại Điều 1 Luật Quy hoạch, không thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia theo quy định tại Điều 5 Luật Quy hoạch nhưng lại được định nghĩa tại Điều 3 và liệt kê danh mục tại Phụ lục II Luật Quy hoạch dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau về phạm vi điều chỉnh của Luật Quy hoạch, gây khó khăn, vướng mắc đối với lập và thực hiện quy hoạch. Quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh nhưng Điều 6 Luật Quy hoạch lại không quy định mối quan hệ giữa quy hoạch này với từng cấp, loại quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia dẫn đến nhiều cách hiểu về vai trò, vị trí của các loại quy hoạch này cũng như tính thống nhất, đồng bộ và liên kết của hệ thống quy hoạch.

Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia theo quy định tại Điều 5 Luật Quy hoạch, nhưng theo quy định tại Điều 28 Luật Quy hoạch, nội dung quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và việc lập, thẩm định, phê duyệt, thực hiện, điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng. Đồng thời, mối quan hệ giữa các loại quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và quy hoạch xây dựng khác hiện nay được quy định tại pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng. Trong quá trình soạn thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã kiến nghị quy định quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành.

Như vậy, các quy định nêu trên vẫn còn có một số vướng mắc, bất cập trong hệ thống quy hoạch, thiếu thống nhất của hệ thống quy hoạch, đặc biệt là quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo pháp luật về đất đai; quy hoạch đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị; quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu chức năng theo pháp luật về xây dựng là các quy hoạch gây ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình thực hiện dự án bất động sản.

Hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã trình Chính phủ Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu tại Tờ trình số 7171/TTr-BKHĐT ngày 06/9/2024, trong đó có kiến nghị sửa đổi một số quy định liên quan đến Luật Quy hoạch gồm: (1) Hoàn thiện hệ thống quy hoạch quốc gia, bảo đảm tính toàn diện, thứ bậc; xác định rõ mối quan hệ giữa quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, giảm thiểu các vướng mắc trong việc lập và thực hiện quy hoạch, nâng cao hiệu quả của công tác quy hoạch; (2) Khắc phục các trùng lặp, chồng chéo giữa các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch và quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành; bổ sung các quy hoạch cần thiết, phù hợp với thực tiễn và bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước về quy hoạch theo quy định của pháp luật.

b) Về tiến độ lập quy hoạch tỉnh, kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh:

Về tiến độ lập quy hoạch tỉnh, đến thời điểm hiện tại đã có 61/63 quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt, còn 02 quy hoạch chưa được phê duyệt gồm Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó Quy hoạch Thủ đô Hà Nội đang trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi đã tiếp thu ý kiến của Bộ Chính trị, Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh đang rà soát hoàn thiện hồ sơ theo Báo cáo thẩm định của hội đồng thẩm định trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Về kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh, hiện nay đã có 46 tỉnh xin ý kiến về Dự thảo Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh, trong đó có 13 Kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành gồm Quảng Ninh, Hậu Giang, Cần Thơ, Tây Ninh, Yên Bái, Nghệ An, Hà Tĩnh, Kiên Giang, Lào Cai, Bình Định, Nam Định, Quảng Bình, Thanh Hóa và 11 Kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhưng chưa được phê duyệt gồm Long An, Tuyên Quang, Đắk Lắk, Phú Yên, An Giang, Lai Châu, Thái Nguyên, Quảng Ngãi, Kon Tum, Đồng Nai, Sơn La

c) Về tiêu chí, nguyên tắc xác định sự phù hợp của dự án đối với các loại quy hoạch, sự phù hợp của quy hoạch cấp dưới với quy hoạch cấp trên:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có). Tuy nhiên, mỗi loại và cấp độ quy hoạch có phạm vi, nội dung và mức độ chi tiết khác nhau, được lập và sử dụng cho mục đích khác nhau. Pháp luật hiện hành không có quy định cụ

thể về tiêu chí đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau về quy định này (cụ thể là đánh giá sự phù hợp của dự án với tất cả các loại và cấp độ quy hoạch hay với từng loại và cấp độ quy hoạch phù hợp với dự án và đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch về những nội dung cụ thể nào). Trong nhiều trường hợp, một số quy hoạch chưa được phê duyệt hoặc phải điều chỉnh, dẫn đến kéo dài thời gian chuẩn bị dự án và thẩm định chủ trương đầu tư Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

Về sự phù hợp của quy hoạch cấp dưới với quy hoạch cấp trên: Điều 6 Luật quy hoạch đã quy định về mối quan hệ giữa các loại quy hoạch. Theo đó, Quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn trên cả nước; Quy hoạch ngành quốc gia phải phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Quy hoạch vùng phải phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch tỉnh phải phù hợp quy hoạch vùng, quy hoạch cấp quốc gia; Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn phải phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh.

3. Về trình tự, thủ tục thực hiện dự án bất động sản

a) Về thời gian cần thiết để thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư:

Theo quy định tại Luật Đầu tư, các dự án quy định tại Điều 31 Luật Đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ (trong đó có dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, dự án khu đô thị có quy mô 300 ha trở lên...). Căn cứ quy định tại Điều 35 Luật Đầu tư, các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, thời gian thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ khoảng 47 ngày. Tuy nhiên trên thực tế, việc chuẩn bị hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư không đáp ứng được yêu cầu về nội dung và thành phần hồ sơ ngay từ ban đầu hoặc dự án có vướng mắc về thủ tục liên quan đến các lĩnh vực xây dựng, tài nguyên và môi trường, tài chính, kinh doanh bất động sản... cần làm rõ. Do đó, không thể xác định chính xác thời gian hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của các dự án trên thực tế.

b) Về tồn tại, hạn chế trong trình tự, thủ tục thực hiện dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản, nhà ở:

Tồn tại, hạn chế trong trình tự, thủ tục thực hiện dự án bất động sản đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo tại mục I.2.1 Phần thứ ba Báo cáo giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023” của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Ngoài ra, qua quá trình theo dõi việc đầu tư bất động sản, nhà ở, Bộ Kế hoạch và Đầu tư bổ sung một số tồn tại, hạn chế sau:

*/ Vương mắc liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đối với các dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp:

Theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, dự án đầu tư xây dựng quy mô lớn sử dụng vốn khác có yêu cầu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, gồm: dự án đầu tư xây dựng nhóm A theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án đầu tư xây dựng do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có yêu cầu thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), giai đoạn chuẩn bị dự án có nội dung lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phục vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 31 Luật Đầu tư) phải lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng. Quy định này chưa thực sự phù hợp đặc thù của dự án hạ tầng khu công nghiệp do:

- Làm tăng chi phí dự án hạ tầng khu công nghiệp.
- Giảm tính linh hoạt và ảnh hưởng đến việc thu hút nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào khu công nghiệp: mỗi nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trong khu công nghiệp sẽ có nhu cầu về quy mô, diện tích, yêu cầu khác nhau và có thể dẫn đến việc không phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp lập và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tốn thời gian và tăng thêm thủ tục hành chính.

*/ Vương mắc liên quan đến nội dung chủ trương đầu tư, nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư:

Khoản 1 Điều 3 Luật Đầu tư quy định: "*Chấp thuận chủ trương đầu tư là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô,*

tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư". Theo quy định tại khoản 8 Điều 34, khoản 5 Điều 35, khoản 6 Điều 36 Luật Đầu tư, cơ quan có thẩm quyền (Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư gồm các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 3 của Luật này.

Tuy nhiên, điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị thì đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án. Theo quy định tại khoản 7 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, đối với riêng dự án khu đô thị, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có thêm nội dung quy định cụ thể về quy mô dự án bao gồm: sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.

Luật Nhà ở 2023¹ quy định thẩm định sự phù hợp của chủ trương đầu tư với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt²; phải xác định trong chủ trương đầu tư: tên dự án, tên các khu vực trong dự án³, việc phân chia các dự án thành phần (nếu có); phân kỳ đầu tư⁴; mục đích để ở và mục đích sử dụng đối với công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp⁵; trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án⁶.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 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 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)⁷, nội dung lấy ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan

¹ Trong quá trình dự thảo Luật Nhà ở, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến tại văn bản số 7137/BKHĐT-PTHTĐT ngày 30/8/2023, đề nghị thống nhất với Luật Đầu tư về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không được tiếp thu.

² Khoản 3 Điều 29 Luật Nhà ở 2023.

³ Điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở 2023.

⁴ Điểm b khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở 2023.

⁵ Điểm a khoản 2 Điều 33 Luật Nhà ở 2023.

⁶ Điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Nhà ở 2023.

⁷ Quy định này hiện nay được thay thế bởi quy định tại khoản 5 Điều 15 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024), cơ quan chủ trì thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư gửi lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp về các nội dung theo quy định của pháp luật về đầu tư và các nội dung: tên dự án; tên khu vực trong dự án (nếu có); tên chủ đầu tư trong trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án; Mục tiêu đầu tư của

quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm: tên chủ đầu tư dự án, tên dự án; mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm, quy mô diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án; sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch (quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung theo từng trường hợp cụ thể); sự phù hợp của các đề xuất trong nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tính phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở; trường hợp là dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở thì phải có dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội; tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, việc phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án.

Theo đó, đối với riêng dự án nhà ở, khu đô thị, nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư rất cụ thể, có định lượng và chi tiết hơn rất nhiều so với các dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư khác dẫn đến kéo dài thời gian thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư, một trong những nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị (trong đó có đánh giá sự phù hợp với quy hoạch chung đô thị)... Nội dung các quy hoạch nêu trên chỉ mang tính định hướng chung. Trong khi đó, yêu cầu về nội dung thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư rất chi tiết (thường được thể hiện trên quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết) dẫn đến khó khăn trong việc xem xét, thẩm định đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch chỉ có tính định hướng chung. Trong nhiều trường hợp, khi một trong những quy hoạch nêu trên phải điều chỉnh sẽ dẫn đến việc phải chờ đợi điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, kéo dài quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư.

Kiến nghị: nghiên cứu, sửa đổi các quy định tại pháp luật về đầu tư, nhà ở, quy hoạch liên quan đến yêu cầu về nội dung thẩm định và quyết định chủ trương đầu tư theo hướng đơn giản hoá thủ tục hành chính.

***/ Về việc điều chỉnh dự án đầu tư:**

Theo quy định tại Điều 41 Luật đầu tư, dự án thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư thì thực hiện thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (GCNĐKĐT)

dự án, địa điểm, quy mô dự án, diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án; Sự phù hợp của các nội dung đề xuất về nhà ở với nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Đánh giá sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án, bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở (nếu có); Việc phân chia dự án thành phần (nếu có), trách nhiệm và tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án

trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung GCNĐKĐT. Qua quá trình triển khai thực hiện, có một số vướng mắc sau:

- Đối với các dự án không có GCNĐKĐT⁸, trường hợp dự án điều chỉnh nhưng không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư thì chưa có quy định về việc cơ quan nào, văn bản nào xác định việc điều chỉnh này để nhà đầu tư có cơ sở thực hiện. Trong khi đó, khoản 4 Điều 61 Luật Xây dựng quy định: “*Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi mục tiêu, quy mô, địa điểm xây dựng thì phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

- Không bao quát hết các trường hợp điều chỉnh nội dung dự án như: thay đổi hình thức kinh doanh, phương án đầu tư xây dựng (từ xây dựng hoàn chỉnh sang phân lô bán nền... làm thay đổi cơ bản về phương án đầu tư xây dựng và chính sách thực hiện dự án); thay đổi cơ cấu sử dụng đất (pháp luật về nhà ở 2023 đã cho phép hoán đổi đất nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại với đất ngoài dự án nhà ở thương mại).

- Điểm a khoản 1 Điều 76 Luật Đấu thầu 2023 đã có quy định sửa đổi hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh trong trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư dẫn đến thay đổi nội dung hợp đồng đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, do không thuộc diện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư nên không có cơ sở để điều chỉnh hợp đồng (đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư). Do đó, trường hợp được điều chỉnh nội dung dự án, làm thay đổi cơ bản phương án đầu tư xây dựng, chính sách đầu tư, điều kiện đối với nhà đầu tư được lựa chọn nhưng không thuộc trường hợp được điều chỉnh Hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh sẽ dẫn tới việc phương án đấu thầu trước đó trở nên vô nghĩa.

Kiến nghị: nghiên cứu, rà soát các quy định về điều chỉnh dự án của pháp luật về đầu tư, nhà ở, xây dựng để đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật.

*/ Về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư:

Điều 48 Luật Đầu tư đã quy định về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, trong đó bao gồm việc chấm dứt hoạt động liên quan đến tiến độ thực hiện. Tuy vậy, yêu cầu/điều kiện chấm dứt hoạt động chưa được quy định rõ ràng, đầy đủ hoặc chưa thực sự phù hợp trong một số trường hợp, cụ thể là:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48, cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động trong trường hợp dự án bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này liên quan đến các dự án đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng không áp dụng để chấm dứt hoạt động đối với các dự án chậm tiến độ nhiều năm do nhà đầu tư chưa

⁸ Dự án nhà đầu tư trong nước không bắt buộc phải thực hiện thủ tục cấp GCNĐKĐT (điểm a khoản 2 Điều 37 Luật Đầu tư); dự án chuyên tiếp

triển khai thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất hoặc không phối hợp trong việc thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng để hoàn thành thủ tục đất đai, dẫn đến tình trạng “dự án treo”, dự án chậm tiến độ nhiều năm so với tiến độ tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, GCNĐKĐT...

Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 và khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động trong trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, GCNĐKĐT, đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng tiếp tục vi phạm mà không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động. Theo quy định này, trường hợp nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, GCNĐKĐT không được thực hiện đúng là tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì điều kiện để chấm dứt hoạt động là đã bị cơ quan nhà nước quyết định ngừng hoạt động mà không có khả năng khắc phục.

Tuy vậy, yêu cầu về việc ngừng hoạt động trong trường hợp này không thực sự phù hợp vì sẽ làm chậm thêm tiến độ thực hiện dự án, không giải quyết được mục tiêu/điều kiện cần khắc phục trong trường hợp dự án đã bị chậm tiến độ, dẫn đến vướng mắc khi xem xét việc khắc phục điều kiện ngừng hoạt động để chấm dứt hoạt động đối với dự án đầu tư; việc khắc phục hậu quả như buộc tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo tiến độ tại GCNĐKĐT là không khả thi sau khi bị ngừng hoạt động...

Vướng mắc nêu trên đã được nhiều địa phương⁹ phản ánh trong quá trình rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 và trong khuôn khổ Tổ công tác đặc biệt về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án đầu tư theo Quyết định số 1242/QĐ-TTg ngày 16/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, tại Tờ trình Chính phủ số 6773/TTr-BKHĐT ngày 23/8/2024 về đề nghị xây dựng Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đề xuất sửa đổi quy định về chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư nhằm góp phần giải quyết tình trạng nhiều dự án không triển khai thực hiện trong nhiều năm, giải phóng nguồn lực đất đai để phát triển kinh tế - xã hội... Dự án Luật này dự kiến trình Quốc hội khoá XV xem xét cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024) theo quy trình một kỳ họp và soạn thảo theo trình tự, thủ tục rút gọn.

c) Về tồn tại, hạn chế liên quan đến đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch trong thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư quy định nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có).

⁹ Cao Bằng, Bắc Giang, Hưng Yên, Ninh Bình, Nghệ An, Hà Tĩnh, Bình Thuận, Trà Vinh...

Tuy nhiên trong quá trình thẩm định các dự án có quy mô và tổng mức đầu tư lớn như dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, dự án khu đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, việc lấy ý kiến thẩm định trong đó có nội dung đánh giá về sự phù hợp của dự án với các quy hoạch có liên quan còn gặp nhiều khó khăn do các quy hoạch chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồng bộ dẫn đến việc thực hiện các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư mất nhiều thời gian, làm phát sinh chi phí đầu tư của nhà đầu tư và môi trường đầu tư, kinh doanh bị ảnh hưởng.

4. Về công khai, minh bạch thông tin về thị trường bất động sản

Các doanh nghiệp khi kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý và trên website của doanh nghiệp, theo quy định tại các Điều 53, 61, 67 và Chương VIII Luật Kinh doanh Bất động sản. Các quy định này giúp tăng hiệu quả và minh bạch khi chủ đầu tư dự án bất động sản tại giao dịch bất động sản phải ghi đúng giá thực tế trong hợp đồng. Việc công khai, minh bạch về thông tin dự án, giúp người mua có khả năng tiếp cận nhiều hơn các thông tin sạch, nâng cao việc bảo vệ người mua, giảm rủi ro tranh chấp.

5. Về quỹ đất, nguồn vốn xây dựng nhà ở xã hội

Việc theo dõi việc sử dụng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Bộ Kế hoạch và Đầu tư cũng không nhận được thông tin, đề nghị phối hợp với Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính đối với nội dung này.

PHỤ LỤC II

NHỮNG VƯỚNG MẮC, BẤT CẬP TRONG CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023

(Kèm theo văn bản số 33.77/BKHĐT-PTHTĐT ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)



ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
A	Nội dung vướng mắc, bất cập trong chính sách, pháp luật về quản lý thị trường BĐS		
1.	Vướng mắc chung	<p>1. Thời hạn giải quyết thủ tục cho các dự án kéo dài do các dự án kinh doanh BĐS phải tuân thủ quy định của rất nhiều quy định pháp luật khác nhau như quy hoạch, đất đai, nhà ở, đô thị, xây dựng, đầu tư, kinh doanh BĐS, quản lý tài sản công,...; chịu sự kiểm tra, giám sát của các quy định về việc đảm bảo an ninh, quốc phòng, quản lý ngoại hối,... Trong khi đó, đây là các chế định pháp luật thường có sự điều chỉnh, bổ sung. Do đó, nhiều trường hợp phải thực hiện điều chỉnh lại theo các quy định mới. (TP. Hồ Chí Minh)</p> <p>2. Do phải tuân thủ nhiều quy định pháp luật cùng lúc cho dự án nên gặp vướng mắc do chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật; Sở Kế hoạch và Đầu tư phải báo cáo UBND Thành phố, xin ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ ngành có liên quan đề nghị hướng dẫn việc giải quyết đối với các trường hợp vướng mắc về quy định pháp luật. Đối với những vấn đề mà pháp luật chưa quy định phải chờ khi có văn bản hướng dẫn, sửa đổi hoặc thậm chí là ban hành mới thì mới có cơ sở để giải quyết cho dự án. (TP. Hồ Chí Minh)</p>	<p>1. Các dự án kinh doanh BĐS là các dự án phức tạp, liên quan đến nhiều vấn đề như đất đai, điều kiện kinh doanh, xây dựng... đồng thời có tác động lớn đến nhiều đối tượng khác nhau: người dân, doanh nghiệp, tổ chức tài chính...</p> <p>Các quy định pháp luật khi điều chỉnh, bổ sung đều có các điều khoản chuyển tiếp để xử lý đối với các dự án đang thực hiện như: hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện, trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Trong đó, để bảo đảm phù hợp với các dự án bất động sản được thực hiện trong thời gian dài, Nghị định quy định các trường hợp chuyển tiếp đối với: (i) dự án thực hiện theo quy định của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; (ii) dự án thực hiện theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
			<p>của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; (iii) dự án thực hiện theo quy định của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.</p> <p>2. TP. Hồ Chí Minh không nêu rõ vướng mắc, chông chéo nội dung gì, giữa luật nào nên không có cơ sở để có ý kiến. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Tổ chức tín dụng 2023 được Quốc hội thông qua vừa qua đã rà soát, chỉnh sửa và thống nhất các quy định pháp luật có liên quan như quy định về đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã thống nhất quy định tại pháp luật về đất đai... Do đó, đề nghị UBND thành phố Hồ Chí Minh rà soát, báo cáo các cấp có thẩm quyền nếu phát hiện vướng mắc còn tồn tại.</p>
2.	<p>Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng</p>	<p>1.- Chưa thống giữa các pháp luật chuyên ngành: Về phân loại đất (tên gọi các loại đất) chưa có sự thống nhất chung giữa ngành xây dựng và ngành tài nguyên môi trường (ví dụ: Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, quy định đất đơn vị ở gồm: đất ở, đất dịch vụ công cộng đơn vị ở, đất cây xanh, đất giao thông ,...; tuy nhiên ngành tài nguyên môi trường chỉ thể hiện là đất ở). (Khánh Hòa)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
3.	Khoản 2 Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị 2009, khoản 2 Điều 19 Luật Xây dựng 2014	<p>1. Khoản 2 Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị 2009 và khoản 2 Điều 19 Luật Xây dựng 2014, quy định: “<i>Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị</i>”. Tuy nhiên, quy định nêu trên chưa được hướng dẫn cụ thể bằng văn bản quy phạm pháp luật về trình tự tiếp nhận tài trợ quy hoạch, do đó, các nhà tài trợ đề xuất nhiều hình thức tài trợ quy hoạch khác nhau và cơ quan thẩm quyền tại địa phương vướng mắc (tiếp nhận hoặc không tiếp nhận khoản tài trợ này do không có quy định về quy trình). Do đó, kiến nghị sớm xem xét, ban hành quy định cụ thể về nội dung nêu trên để tận dụng nguồn lực xã hội trong điều kiện còn khó khăn về kinh phí lập quy hoạch, đảm bảo tính pháp lý khi thực hiện. (<i>Khánh Hòa</i>)</p>	<p>Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 32/2023/TT-BTC ngày 29/5/2023 hướng dẫn việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân, để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch. Do đó, việc sử dụng nguồn tài trợ cho công tác quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng được thực hiện theo Thông tư hướng dẫn nêu trên.</p> <p>Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.</p>
4.	điểm a, khoản 1 Điều 48 Luật Nhà ở năm 2023	<p>1. Tại điểm a, khoản 1 Điều 48 Luật Nhà ở năm 2023 quy định “<i>Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư</i>”. Tuy nhiên chưa có văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn phương pháp xác định giá bán nhà ở tái định cư do nhà nước đầu tư (hiện chỉ có quy định về xác định giá cho thuê, giá cho thuê mua); do đó đề nghị Chính phủ giao Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định giá bán nhà ở tái định cư do nhà nước đầu tư để áp dụng thực hiện (<i>Bình Thuận</i>)</p>	<p>Dự án do nhà nước đầu tư sẽ hình thành tài sản công, do đó việc xử lý tài sản công sẽ thực hiện theo pháp luật về quản lý tài sản công. Do đó, đề nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này</p>
5.	Luật Nhà ở; Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022	<p>1. Vướng mắc tại quy định về đất ở hoặc đất ở và đất khác khi yêu cầu chủ đầu tư dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại phải có quyền sử dụng đất ở; có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Luật Nhà ở và Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022. Điều này khiến các dự án khu dân cư, khu đô thị,</p>	<p>Luật Nhà ở 2014 đã quy định cụ thể về các loại đất làm nhà ở thương mại, việc cơ quan thẩm định không thẩm định nội dung này là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm thực hiện.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>nhà ở thương mại hoặc dự án hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp đất ở) đã được quyết định chủ trương đầu tư không có đất ở hoặc không có đất ở và đất khác đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì không được công nhận chủ đầu tư dự án. Mặc dù nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, gây ra khó khăn lớn do đã bỏ ra chi phí để tạo lập quỹ đất. Đa số các dự án đều được quyết định chủ trương đầu tư trong giai đoạn từ sau khi Quốc hội ban hành Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01.7.2015), tuy nhiên hồ sơ thẩm định không đề cập rà soát nội dung này. Đến nay, các dự án phải được rà soát lại để xem xét, xử lý cho phù hợp quy định pháp luật, điều này dễ phát sinh khiếu nại, khiếu kiện. (<i>Bình Thuận</i>)</p>	
6.	Khoản 1 Điều 23, Luật Nhà ở năm 2014	<p>1. Theo khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Điều 4 Luật sửa đổi Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự 2022) quy định nhà đầu tư phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp mới được xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại. Điều này gây khó khăn, vướng mắc cho một số nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất khác không phải đất ở (đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh,...), đã phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án xây dựng nhà ở thương mại trước thời điểm có hiệu lực của Luật Đầu tư năm 2020 (ngày 01/01/2021). Tuy nhiên, nhà đầu tư không có quyền sử dụng đất ở nên chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại, Nhà nước cũng không thể thu hồi đất của nhà đầu tư để tổ chức</p>	<p>Trong quá trình dự thảo Luật số 03/2022/QH15, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, phân đa ý kiến đại biểu Quốc hội đã kiến nghị cần thiết phải quy định chặt chẽ các loại đất được chuyển mục đích sử dụng đất, được chuyển nhượng để thực hiện dự án nhà ở thương mại; chỉ chấp thuận hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp có quyền sử dụng đất ở, đất ở và đất khác. Theo đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở (điểm b khoản 1 Điều 127). - Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		đầu giá quyền sử dụng đất do không thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định pháp luật. (TP. Đà Nẵng)	có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án (khoản 6 Điều 127)
7.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Quy định chặt chẽ hơn về điều kiện thành lập Sàn giao dịch BĐS theo hướng nâng cao yêu cầu về nhân sự chuyên môn; quy định cụ thể điều kiện về cơ sở vật chất tối thiểu cho Sàn hoạt động; xây dựng quy trình thẩm định chặt chẽ năng lực và điều kiện của pháp nhân trước khi Sàn hoạt động; xây dựng cơ chế kiểm tra giám sát chặt chẽ quá trình hoạt động của các sàn. (Khánh Hoà)</p> <p>2. Nghiên cứu đề ban hành khung xác định mức chi phí và phí (dịch vụ) trong kinh doanh dịch vụ BĐS theo hướng quy định mức giá trần và quy định quy chế công bố, áp dụng, thay đổi các biểu phí. (Khánh Hoà)</p> <p>3. Khoản 2 Điều 3 Bộ Luật dân sự quy định: “<i>Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng</i>”; khoản 5 Điều 3 quy định: “<i>Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự</i>”; khoản 1 Điều 328 quy định : “<i>Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng</i>”. Tuy nhiên Luật Kinh doanh BĐS không có quy định bắt buộc các tổ chức, cá</p>	<p>Điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS, mức chi phí trong kinh doanh dịch vụ BĐS, đặt cọc BĐS không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và đầu tư.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>nhân phải xin ý kiến thống nhất của các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện việc đặt cọc theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay đa số các chủ đầu tư và các tổ chức cá nhân kinh doanh môi giới BĐS vận dụng các nội dung quy định này để tổ chức đặt cọc giữ chỗ, đặt chỗ, đăng ký vị trí để thu tiền của người mua, trong khi các hình thức này không được quy định trong Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS nên việc xử lý gặp khó khăn nhất định; do đó kiến nghị xem xét hướng dẫn để thực hiện (Bình Thuận)</p>	
8.	<p>Nghị định số 68/2017/NĐ-CP và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý, phát triển CCN</p>	<p>1. Nghị định số 68/2017/NĐ-CP và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP chưa có hướng dẫn cụ thể việc bàn giao chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng từ các CCN có đầu tư từ ngân sách nhà nước cho các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng để đầu tư mở rộng CCN. (Bắc Ninh)</p>	<p>Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý phát triển cụm công nghiệp đã có quy định về nội dung này.</p>
9.	<p>Khoản 2, Điều 20 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/7/2017</p>	<p>1. Chủ đầu tư được huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN theo quy định của pháp luật, tuy nhiên việc huy động vốn như thế nào chưa có quy định cụ thể nên khó khăn trong quá triển khai thực hiện dự án, nhất là đối với các dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng CCN do đơn vị sử dụng ngân sách nhà nước làm chủ đầu tư. (Bắc Ninh)</p> <p>1. Việc xác định chi phí xây dựng hạ tầng của Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp chưa có đơn giá do cơ quan nhà nước ban hành. Hiện đang vận dụng Quyết định Suất vốn của Bộ xây dựng để xác định (có so sánh với chi phí đầu tư của chủ đầu tư tại thiết kế cơ sở và lựa chọn chi phí đầu tư nhỏ hơn để xác định giá đất). Đồng thời tại Quyết định Suất vốn của Bộ xây dựng chưa có suất vốn hạ tầng của Cụm công nghiệp (Bắc Ninh)</p>	<p>Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý phát triển cụm công nghiệp do Bộ Công Thương chủ trì xây dựng, do đó kiến nghị Bộ Công Thương giải trình rõ về nội dung này.</p> <p>Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý phát triển cụm công nghiệp do Bộ Công Thương chủ trì xây dựng, do đó kiến nghị Bộ Công Thương giải trình rõ về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		Đề xuất bổ sung quy định được sử dụng Quyết định Suất vốn của Bộ xây dựng trong xác định giá đất. Đồng thời bổ sung Suất vốn đầu tư hạ tầng của Cụm công nghiệp	
10.	Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường	<p>1. Định giá đất, phương pháp định giá đất, xác định giá đất cụ thể: Nội dung quy định về các phương pháp xác định giá đất cụ thể tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường còn nhiều vướng mắc, bất cập, có những nội dung quy định không thể thực hiện để đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định trên cơ sở “giá đất phổ biến trên thị trường”, tuy nhiên, để xác định một cách đầy đủ giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là việc rất khó khăn khi trên địa bàn một số địa phương chưa có thị trường BĐS thực sự hoạt động công khai minh bạch; các cơ quan quản lý nhà nước gặp nhiều khó khăn trong thực hiện việc theo dõi, giám sát và tổng hợp được đầy đủ chính xác và kịp thời các thông tin giao dịch về quyền sử dụng đất trên từng địa bàn, nhất là đối với đất ở. Đối với đất nông nghiệp, những giao dịch về chuyển quyền sử dụng giữa những người sản xuất nông nghiệp với nhau là rất ít, không phổ biến, nên việc xác định giá đất cụ thể để áp dụng trong bồi thường là rất khó khăn. (Bình Thuận)</p> <p>2. Việc sử dụng đất để thực hiện các dự án BĐS còn nhiều bất cập trong công tác: Giao đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, giải phóng mặt bằng; xác định giá đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm. Hiện nay, tỉnh Quảng Ninh cũng như nhiều địa phương trong toàn quốc chưa xây dựng được chỉ số biến động giá đất thị trường, cơ sở</p>	Định giá đất, phương pháp định giá đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>dữ liệu về đất đai (xử lý tài sản công, đất công, đấu giá, đấu thầu...) làm cơ sở xác định giá đất theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014; nhiều địa phương trong tỉnh rất ít giao dịch, đặc biệt là đất nông nghiệp; các hợp đồng chuyển nhượng đều không thể hiện đúng mức giá giao dịch mà chỉ thể hiện bằng mức giá trong Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định nên rất khó khăn trong việc xác định được giá đất thị trường, chỉ số giá thị trường. Thông tin từ kết quả đấu giá thường rất ít, không mang tính phổ biến hoặc không tương đồng với tài sản định giá (Quảng Ninh)</p>	
11.	<p>Phương pháp thặng dư: Quy định tại Khoản 3, Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014</p>	<p>1. Chưa quy định rõ việc Xác định chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro trong kinh doanh và chi phí vốn và tỷ lệ bán hàng (Bắc Ninh).</p>	<p>Ngày 27/6/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất. Theo đó, Khoản Điều 6 quy định về ước tính tổng chi phí phát triển thửa đất, khu đất. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Bắc Ninh chủ động rà soát các quy định hiện hành đối với các kiến nghị tồn tại vướng mắc tại tỉnh hiện nay. Trường hợp cần thiết, đề nghị UBND tỉnh chủ động tham vấn ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường để có hướng giải quyết phù hợp cũng như đề xuất sửa đổi, bổ sung 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 (nếu cần).</p> <p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>
12.		<p>1. Theo quy định tại Thông tư 145/2016/TT-BTC được xác định các chi phí được xác định theo thứ tự ưu tiên: (i) Quy định của cơ quan có thẩm quyền; (ii) Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tương tự tại địa phương; (iii) Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS trên địa bàn (đã được kiểm toán hoặc quyết toán).</p>	<p>Việc theo dõi, xác định chi phí này không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ KHĐT. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		Hiện nay, xác định các chi phí này chưa có quy định của cơ quan có thẩm quyền ban hành. Bên cạnh đó, việc thu thập 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tại địa phương gặp nhiều khó khăn không thực hiện được do việc công khai, tiếp cận báo cáo tài chính của các dự án tương tự. Trường hợp tiếp cận, thu thập được cũng không đủ tối thiểu 03 dự án có điều kiện tương đồng để đảm bảo phục vụ xác định các thông số. (Bắc Ninh)	
13.	Kế hoạch định giá đất cụ thể được lập theo quy định tại Điều 28 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT (Được sửa đổi bởi Điều 22 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT)	1. Việc lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo chưa thực sự phù hợp với điều kiện thực tế: Nguyên nhân do căn cứ theo dự thảo kế hoạch sử dụng đất để xây dựng kế hoạch định giá đất cụ thể thì một số dự án nếu không thực hiện theo đúng kế hoạch sử dụng đất việc xác định giá đất cụ thể cho những dự án này là lãng phí, không cần thiết. (Bắc Ninh)	Việc lập kế hoạch định giá đất không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ KHĐT. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.
14.	Luật Đất đai năm 2013	<p>1. Một số quy định trong luật chưa được rõ ràng, có nhiều cách hiểu khác nhau; quy trình đấu giá cho thuê đất công ích, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất lấy theo bảng giá đất có những bất cập nhất định; tất cả các trường hợp tranh chấp đất đai đều thông qua toà án giải quyết</p> <p>Mặc dù pháp luật đất đai quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tương đối đầy đủ, nhưng chưa đồng bộ, còn có mâu thuẫn chồng chéo với pháp luật chuyên ngành khác nên quá trình tổ chức thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất có những khó khăn nhất định.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá đất hiện tại không phù hợp với giá thị trường - Vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 	<p>1. Do không nêu rõ vướng mắc nào ở Luật Đất đai 2013 nên chưa có cơ sở để rà soát. Trong quá trình dự thảo Luật Đất đai 2024 đã rà soát các vướng mắc thực tiễn và vướng mắc giữa các luật có liên quan.</p> <p>Về giá đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (chính sách hỗ trợ, giá đất để tính bồi thường): nội dung này không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ KHĐT nên Bộ KHĐT không có cơ sở để trả lời. Kiến nghị Bộ TNMT giải trình rõ về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>+ Trong quá trình triển khai thực hiện chính sách cho người dân có đất bị thu hồi còn phát sinh vướng mắc như về chính sách hỗ trợ cho người dân để xác định, lựa chọn việc làm, lựa chọn hướng chuyển đổi nghề nghiệp cũng như việc tổ chức đào tạo nghề đối với người dân bị thu hồi đất là rất khó.</p> <p>+ Việc định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định trên cơ sở “giá đất phổ biến trên thị trường”, tuy nhiên, để xác định một cách đầy đủ giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là việc rất khó khăn khi thị trường BĐS chưa thực sự hoạt động công khai, minh bạch; các cơ quan quản lý nhà nước gặp nhiều khó khăn trong thực hiện việc theo dõi, giám sát và tổng hợp được đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin giao dịch về quyền sử dụng đất trên từng địa bàn, nhất là đối với đất ở (<i>Quảng Trị</i>)</p>	
15.	<p>Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm.</p>	<p>1. Theo điểm đ khoản 6 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ: “<i>Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp các dự án cần thu hồi đất tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai để báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của HĐND cấp tỉnh</i>”. Theo khoản 6, Điều 46 của Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm: “... <i>đối với công trình dự án theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà thực hiện bằng ngân sách nhà nước phải được ghi vốn trong năm kế hoạch</i>”. Theo quy định trên, HĐND tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất đồng thời với bố trí ngân sách tỉnh cho các công trình thuộc thẩm quyền phân bổ ngân sách của tỉnh; việc ghi</p>	<p>Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>vốn trong năm kế hoạch chỉ cần thực hiện trước khi có quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của UBND tỉnh. Tuy nhiên, khi kiểm tra, các Ban của HĐND tỉnh cho rằng đối với công trình ngân sách cấp huyện phải có văn bản bố trí vốn mới đưa vào trình kỳ họp. cuối năm HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất là chưa phù hợp và khó khăn trong quá trình thực hiện. Trong khi đó các công trình thuộc ngân sách cấp huyện do HĐND cấp huyện thông qua và diễn ra sau kỳ họp HĐND tỉnh cuối năm. Do vậy, nếu HĐND cấp huyện thông qua chủ trương về nguồn vốn thì kỳ họp tiếp theo mới thông qua được danh mục dự án, sau đó mới bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất làm chậm tiến độ thực hiện dự án và giải ngân nguồn vốn. <i>(Quảng Trị)</i></p>	
16.	<p>Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, quy định điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê quy định Chủ đầu tư phải hoàn thành</p>	<p>1. Hiện nay, có nhiều dự án đã được giao đất, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; dự án còn tiến độ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư/Quyết định chủ trương đầu tư; chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Tuy nhiên, một số công trình hạ tầng xã hội như: Trường học, trung tâm y tế, nhà văn hoá, trung tâm thương mại dịch vụ... chưa đầu tư, do việc đầu tư và vận hành các công trình xã hội này cần phải có đơn vị có chức năng tổ chức, thực hiện. Theo báo cáo của các chủ đầu tư và thực tế tại địa phương thể hiện: Tại thời điểm Nhà đầu tư đề nghị chuyển</p>	<p>Khoản 6 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định trách nhiệm của chủ đầu tư: <i>“Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng”</i>.</p> <p>Khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai 2024 quy định: <i>“Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này¹ còn phải đáp</i></p>

¹ Bao gồm: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	toàn bộ dự án gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.	nhượng do chưa có người dân đến ở , việc xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khi chưa có nhu cầu để vận hành, dễ xuống cấp công trình, tốn kém chi phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng và hiệu quả kinh tế không cao. Bên cạnh đó, tại khu vực giáp ranh dự án đã có các công trình xã hội như trường học, cơ sở y tế, trung tâm thương mại, chợ... đang hoạt động có thể phục vụ nhu cầu cho người dân. Trong thời gian qua, một số dự án gặp phải các vướng mắc trên nên chủ đầu tư chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP dẫn đến nhiều đơn thư phản ánh, khiếu nại đông người gây mất an ninh trật tự. (Đồng Nai)	<p><i>ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở”.</i></p> <p>Luật KD BĐS đã quy định cụ thể về điều kiện chuyển nhượng đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 31), đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức (Điều 35). Theo đó, điều kiện chung là: dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư; Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>Điều 38 Luật KD BĐS 2023 quy định quyền và nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức. Trong đó, quy định bên nhận chuyển nhượng báo</p>

hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
			<p>đảm việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành dự án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án; Chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương trong trường hợp phải chuyển giao theo dự án được chấp thuận theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa chuyển giao thì phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian chưa chuyển giao.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể về nội dung này.</p>
		<p>2. Các dự án được chấp thuận đầu tư theo phân kỳ tiến độ thực hiện. Trong đó, các công trình trong dự án phát triển nhà ở được phân kỳ đầu tư ở các giai đoạn, nhưng sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở theo phân kỳ đầu tư, chủ đầu tư đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại các khu vực này thì có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở hay không (trường hợp này chưa hoàn thành việc đầu tư các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết do phân kỳ đầu tư). (Đồng Nai)</p>	<p>Tương tự như trên, Luật KD BĐS 2023 đã quy định cụ thể về điều kiện chuyển nhượng đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 31), đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức (Điều 35).</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể về nội dung này.</p>
		<p>3. Các dự án được giao từng đợt (theo tiến độ hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng), đến nay đã hoàn thành việc đầu tư các công trình hạ tầng nằm trong phần diện tích đất đã được giao, phù hợp tiến độ đầu tư (nhưng chưa hoàn thành đầu tư các công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 do chưa được giao đất hoặc phần diện tích đất được giao chưa trọn ô thửa theo quy hoạch nên chưa đầu tư). Như vậy, các thửa đất nằm trong phần diện tích đã giao có được chuyển nhượng hay không. (Đồng Nai)</p>	<p>Tương tự như trên, Luật KD BĐS 2023 đã quy định cụ thể về điều kiện chuyển nhượng đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Điều 31), đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức (Điều 35).</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>4. Tại thời điểm Nhà đầu tư đề nghị chuyển nhượng do chưa có người dân đến ở, việc xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khi chưa có nhu cầu để vận hành nên dễ gây xuống cấp công trình, tốn kém chi phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng của doanh nghiệp và hiệu quả kinh tế không cao. Nhà đầu tư cam kết khi có người dân đến ở sẽ thực hiện đầu tư xây dựng và cam kết bằng hình thức ký quỹ, số tiền ký quỹ bằng phần chi phí đầu tư xây dựng công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Do đó, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Xây dựng hướng dẫn đối với những trường hợp nêu trên. (Đồng Nai)</p> <p>5. Quy định nêu trên chỉ áp dụng đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Không quy định về điều kiện chuyển nhượng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở (không thuộc trường hợp phân lô, bán nền). Do đó, không có cơ sở để xem xét về điều kiện chuyển nhượng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở (không thuộc trường hợp phân lô, bán nền). (Đồng Nai)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Xây dựng hướng dẫn</p> <p>Luật Bất động sản 2014 (Chương II) và Luật Kinh doanh bất động sản 2024 (Chương II) đều có quy định về kinh doanh bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng có sẵn. Việc mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình có sẵn thực hiện theo các quy định trên. Không có quy định về chuyển nhượng nhà ở mà chỉ có quy định về chuyển nhượng dự án.</p>
17.	Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Kinh doanh BĐS...	<p>Chưa thống nhất được tên gọi chung Khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, điểm dân cư nông thôn đối với pháp luật về xây dựng và đất đai</p> <p>Phạm vi quyền chuyển nhượng dự án BĐS được thực hiện đối với tất cả các loại dự án (theo Điều 45 Luật Đầu tư, Điều 25 Luật Nhà ở, Điều 51 Luật Kinh doanh BĐS). Nhưng Luật Đất đai lại quy định phạm vi chuyển nhượng dự án theo từng loại dự án đầu tư cụ thể; chỉ cho phép chuyển nhượng dự án gắn</p>	<p>1. Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật KD BĐS 2023 đã rà soát các vướng mắc, chồng chéo giữa các Luật và chỉnh sửa để thống nhất các quy định về khu đô thị, khu nhà ở (theo pháp luật về xây dựng). Tuy nhiên, hiện nay chưa có khái niệm về khu dân cư nông thôn (Luật Đất đai), pháp luật về xây dựng chỉ có khái niệm điểm dân cư nông thôn. Để có cơ sở triển khai thực hiện, đề nghị Bộ</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>liên với chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở và các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; các dự án khác Luật Đất đai chưa quy định cụ thể.</p> <p>1. Một số nội dung của các Luật chưa thống nhất, còn chồng chéo. (Tuyên Quang) Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Kinh doanh BĐS với các luật có liên quan (Khánh Hòa)</p> <p>2. Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Kinh doanh BĐS với các luật có liên quan (Luật Đất đai, Luật Đầu tư...) đối với các nội dung, quy định về kinh doanh BĐS (chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án BĐS) (Quảng Ninh)</p> <p>3. Về thủ tục đầu tư: Dự án nhà ở thương mại chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật, tuy nhiên các quy định pháp luật hiện hành chưa quy định cụ thể về trình tự thực hiện các thủ tục để triển khai dự án, gây khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước, nhà đầu tư khi thực hiện các thủ tục hành chính. (Bình Dương)</p>	<p>Xây dựng xây dựng khái niệm, tiêu chí của khu dân cư nông thôn.</p> <p>2. Nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.</p> <p>3. Điều 4 Nghị định 15/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) đã quy định về trình tự thực hiện đầu tư xây dựng.</p> <p>Đối với các dự án nhà ở: Điều 34 Luật Nhà ở đã quy định các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Các Nghị định quy định chi tiết Luật Nhà ở 2023 cũng quy định chi tiết trình tự thực hiện đối với các dự án nhà ở, nhà ở xã hội, cải tạo chung cư.</p>
18.	Khoản 1 Điều 15; khoản 2 và khoản 3 Điều 35 Luật Xây dựng 2014	<p>1. Khoản 1 Điều 15 Luật Xây dựng 2014 (tương tự đối với khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị 2009), quy định: “<i>Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện là 10 năm, đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt</i>”. Tuy nhiên,</p>	<p>Quy định về điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng làm rõ nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>khoản 2 và khoản 3 Điều 35 Luật Xây dựng 2014 (tương tự đối với Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị 2009), quy định:</p> <p><i>“2. Quy hoạch xây dựng khu chức năng được điều chỉnh khi thuộc một trong các trường hợp sau: a) Có sự điều chỉnh quy hoạch cao hơn hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp; b) Hình thành dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian của khu chức năng; c) Quy hoạch xây dựng không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội, di tích lịch sử - văn hóa hoặc môi trường sinh thái được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch xây dựng và ý kiến cộng đồng; d) Do tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, chiến tranh làm thay đổi mục tiêu, định hướng, tổ chức không gian lãnh thổ của quy hoạch; đ) Phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng.</i></p> <p><i>“3. Quy hoạch nông thôn được điều chỉnh khi thuộc một trong các trường hợp sau:</i></p> <p><i>a) Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn;</i></p> <p><i>b) Có sự biến động về điều kiện địa lý tự nhiên;</i></p> <p><i>c) Thay đổi địa giới hành chính”</i></p> <p>Gây khó khăn cho việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cho nhà đầu tư trong việc điều chỉnh để đảm bảo nhu cầu, định hướng chiến lược kinh doanh và không ảnh hưởng đến khu vực lân cận.</p> <p>Ngoài ra, trong quy hoạch nông thôn, khoản 1 Điều 15 Luật Xây dựng 2014 yêu cầu: <i>“...định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn..., đối với quy</i></p>	

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p><i>hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, quy hoạch chi tiết là 03 năm</i>”, nhưng quy định về điều chỉnh quy hoạch chỉ được thực hiện trong 03 trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Xây dựng 2014 nên có sự mâu thuẫn so với khoản 1 Điều 15 Luật Xây dựng 2014. Trong khi một trong những lý do chính khi điều chỉnh quy hoạch là để phù hợp với tình hình kinh tế địa phương, đáp ứng nhu cầu xã hội. (Khánh Hoà)</p>	
19.	Luật Đầu tư	<p>1. Chưa quy định các dự án không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Điều 41 thì phải hoàn thiện những thủ tục gì khi đã điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch và tổng mức đầu tư. (Tuyên Quang)</p>	<p>Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư quy định: Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.</p> <p>Do đó, trường hợp dự án không thuộc các trường hợp phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư và nhà đầu tư có GCNĐKĐT thì nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh GCNĐKĐT nếu việc điều chỉnh dự án làm thay đổi nội dung GCNĐKĐT.</p>
20.	Luật Xây dựng và Luật Đất Đai	<p>1. Quy mô cho phép xây dựng nhà ở có thời hạn rất lớn (nhỏ hơn 3 tầng và diện tích sàn <500m²), tuy nhiên không quy định về chính sách đền bù công trình khi thu hồi đất mà chỉ hỗ trợ theo Luật Đất đai, do vậy khó khăn trong công tác thu hồi đất. (Tuyên Quang)</p>	<p>Nội dung này không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ KHĐT. Kiến nghị Bộ TNMT trả lời nội dung này.</p>
21.	Luật Đất đai năm 2013	<p>1. Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013 quy định các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; các dự án còn lại thì sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai.</p> <p>Đối với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất thì nhà nước phê duyệt giá đất và phương án bồi thường giải phóng</p>	<p>Nội dung này không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ KHĐT. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>mặt bằng; các dự án còn lại thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất (theo Điều 73 Luật Đất đai). Với quy định như trên, khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng dự án thuộc trường hợp thỏa thuận, người đang có đất trong phạm vi dự án thường yêu cầu giá trị thỏa thuận cao hơn rất nhiều so với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất. Nhiều dự án mà chủ đầu tư không đạt được thỏa thuận với người sử dụng đất hoặc thỏa thuận được một phần, các thửa đất không liền nhau dẫn đến thời gian triển khai dự án kéo dài nhiều năm, thậm chí nhiều dự án chủ đầu tư phải dừng triển khai sau khi thỏa thuận với dân không thành. Một số trường hợp Dự án đã thỏa thuận được 70-80% diện tích đất theo quy hoạch, phần còn lại không thể thỏa thuận được nhưng không có quy định về cưỡng chế thu hồi đất nên cũng không triển khai được dự án. (Tuyên Quang)</p>	
22.	Luật Kinh doanh BĐS năm 2024	<p>1. Luật KDBĐS 2014 chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh BĐS như: thế nào là “dự án BĐS”? thế nào là “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh BĐS”... Điều này, gây lúng túng, khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa làm rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật. (Trà Vinh)</p> <p>2. Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo của Luật kinh doanh BĐS với các luật có liên quan đối với các nội dung, quy định về kinh doanh BĐS. (Trà Vinh)</p> <p>3. Các quy định chung của Luật hiện hành về nguyên tắc kinh doanh BĐS (Điều 4) và các hành vi bị cấm (Điều 8) cũng cần được rà soát sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thống nhất, đồng bộ</p>	<p>Đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể khái niệm dự án BĐS được quy định tại khoản 3 Điều 3, hợp đồng KD BĐS quy định tại khoản 8 Điều 3; việc chuyển nhượng hợp đồng KD BĐS được quy định tại mục 2 Chương VI Luật KD BĐS 2023.</p> <p>Nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.</p> <p>Đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể: nguyên tắc kinh doanh BĐS quy định tại Điều 4, các hành vi bị cấm quy định tại Điều 8. Trong đó:</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn. (Trà Vinh)	- Đối với nguyên tắc kinh doanh BĐS: Luật KD BĐS 2023 đã gộp khoản 1, khoản 3 Điều 4 thành khoản 1 và đổi cụm từ “không trái với quy định của pháp luật” thành “không vi phạm điều cấm của luật”
23.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Nhiều nội dung liên quan đến hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại hiện nay vừa phải tuân thủ, thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, đồng thời lại vừa phải tuân thủ, thực hiện theo quy định của Luật nhà ở năm 2014. (Trà Vinh)</p> <p>2. Luật Kinh doanh BĐS chưa quy định phân hóa về điều kiện đối với các tổ chức cá nhân kinh doanh BĐS thông thường, không gắn với hoạt động đầu tư dự án với các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS theo hình thức đầu tư dự án BĐS; chưa có quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân phải đáp ứng khi làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh BĐS, nhất là với các dự án BĐS có các sản phẩm đặc thù. (Trà Vinh)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Điều 9 quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS; trong đó đã phân định về cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ (khoản 3); Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ (khoản 4). Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 cũng đã quy định chi tiết về kinh doanh BĐS quy mô nhỏ. - Khoản 5 Điều 9 quy định: “Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này”. Do đó, cá nhân không được

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
			<p>làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh BĐS. Khoản 2 Điều 9 quy định cụ thể về điều kiện của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.</p>
		<p>3. Các quy định về điều kiện đối với BĐS đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh BĐS hiện được quy định chung cho các loại BĐS gồm nhà ở và công trình xây dựng; chưa có quy định cụ thể, rõ ràng về điều kiện bán công trình xây dựng. <i>(Trà Vinh)</i></p>	<p>Điều 14, Điều 24 Luật KD BĐS 2023 đã quy định cụ thể về điều kiện bán (kinh doanh) công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p>
24.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Quy định về điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh BĐS hiện hành đang không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng; không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. <i>(Trà Vinh)</i></p> <p>2. Điều 56 của Luật Kinh doanh BĐS 2014 chưa quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải làm thủ tục để tổ chức tín dụng cấp chứng thư bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua đối với hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về bảo lãnh; không có quy định các nội dung cơ bản, bắt buộc phải có trong hợp đồng bảo lãnh; không xác định rõ phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận là thỏa thuận giữa chủ đầu tư dự án với tổ chức tín dụng hay giữa chủ đầu tư với người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; không quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án BĐS trong trường hợp không thực hiện bảo lãnh cũng như chưa quy định bảo vệ quyền lợi người mua BĐS trong trường hợp chủ đầu tư là bên bán BĐS không thực hiện bảo lãnh đúng quy định. <i>(Trà Vinh)</i></p>	<p>Điều 14, Điều 24 Luật KD BĐS 2023 đã quy định cụ thể về điều kiện bán (kinh doanh) công trình xây dựng có sẵn và công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p> <p>Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 đã quy định cụ thể về các loại công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.</p> <p>Điều 26 Luật KD BĐS 2023 quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại. Trong đó quy định chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>3. Quy định về điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh chưa rõ ràng để áp dụng đối với các loại công trình xây dựng; không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ nhà ở được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. (Khánh Hoà)</p> <p>4. Đối với dự án nhà ở hình thành trong tương lai (dự án nhà ở thương mại) chưa quy định rõ chủ đầu tư quản lý, sử dụng vốn huy động của khách hàng như thế nào. (Khánh Hoà)</p> <p>5. Theo quy định, các tổ chức, cá nhân khi thực hiện kinh doanh dịch vụ BĐS không phải thông báo tới các cơ quan quản lý tại địa phương về nội dung hoạt động của mình nên địa phương không nắm bắt được thông tin hoạt động của các tổ chức, cá nhân nêu trên để quản lý. (Khánh Hoà)</p>	<p>mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.</p> <p>BDS hình thành trong tương lai đã được quy định cụ thể tại Chương III Luật KD BĐS 2023, trong đó đã nêu rõ “nhà ở, công trình hình thành trong tương lai”. Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 đã quy định cụ thể về các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
		<p>6. Luật kinh doanh BĐS chỉ có quy định cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương có thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; các loại công trình xây dựng khác không có quy định, do đó cũng gây khó khăn trong kiểm soát thị trường BĐS (Bình Thuận)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
		<p>7. Luật Kinh doanh BĐS 2014 chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh BĐS như: Thế nào là “dự án BĐS”, “công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai”,... (Quảng Ninh)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>8. Quy định về điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh BĐS hiện hành đang không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng; không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai <i>(Quảng Ninh)</i></p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
		<p>9. Chưa có quy định về “đặt cọc”, “giữ chỗ” giữa khách hàng và chủ đầu tư là kẽ hở để “lách luật” trong việc huy động vốn để xây ra phát sinh, tranh chấp dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện tiềm ẩn nguy cơ gây mất an ninh trật tự xã hội <i>(Quảng Ninh)</i></p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
25.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại) theo pháp luật về kinh doanh BĐS đang có sự giao thoa, mâu thuẫn, trùng lặp với các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai. <i>(Trà Vinh)</i></p> <p>2. Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật Kinh doanh BĐS hiện hành chưa thể hiện rõ được sự khác biệt của hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất với các hình thức kinh doanh BĐS khác như kinh doanh nhà ở, kinh doanh công trình xây dựng. <i>(Trà Vinh)</i></p>	<p>Trong quá trình dự thảo Luật KD BĐS 2023, Luật Đất đai 2024, các cơ quan liên quan, Quốc hội đã rà soát các vướng mắc pháp lý giữa hai Luật để đảm bảo thống nhất, không trùng lặp.</p> <p>Kiến nghị Bộ TNMT, Bộ XD có ý kiến cụ thể về nội dung này</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể về nội dung này</p>
26.	Luật Kinh doanh BĐS; Luật Đất đai	<p>1. Vướng mắc giữa Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đất đai quy định về thủ tục đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án BĐS là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài</p> <p>Tại khoản 3 Điều 51 Luật kinh doanh BĐS quy định “3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển</p>	<p>Khoản 3 Điều 42 Luật KD BĐS 2023 quy định: “<i>Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và</i></p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p><i>nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án.</i></p> <p><i>Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.”</i></p> <p>Tuy nhiên, Luật Đất đai không quy định về việc trình tự thủ tục đối với trường hợp trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp nêu trên. Do đó gặp vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề nghị UBND tỉnh xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đối với những trường hợp nêu trên để làm cơ sở thực hiện. (Đồng Nai)</p>	<p><i>các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.</i></p> <p>Theo quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai 2024, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc một trong các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Điều 228 Luật Đất đai 2024. (không phân biệt NĐT*trong nước hay nước ngoài).</p>
27.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật đất đai 2013	<p>1. Theo quy định tại Luật Đất đai 2013 thì việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất (điểm đ khoản 2 Điều 118) và sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở thuộc trường hợp được miễn giảm tiền sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 110). Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật nhà ở 2014 thì Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên trong thực tế triển khai thực hiện, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội mặc dù được miễn tiền sử dụng đất nhưng vẫn yêu cầu phải xác định tiền sử dụng</p>	<p>Vướng mắc ngày đã được ghi nhận và được sửa tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai 2024: “<i>Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.</i></p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		đất theo pháp luật về đất đai rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính, kéo dài thời gian thực hiện nhất là đối với những dự án phải xác định giá đất cụ thể. (Hà Tĩnh)	
28.	Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường	<p>1. Tại khoản 3 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường khi tính toán xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp không đề cập, quy định rõ trường hợp nào được gọi là giá đất thị trường có biến động (giá đất của tài sản so sánh từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tăng giảm bao nhiêu % so với giá đất tại thời điểm định giá?), chưa hướng dẫn cách thức, phương pháp xác định, phạm vi điều tra, khảo sát, kỳ công bố (theo từng tháng? từng quý? hay từng năm?...) chỉ số biến động giá đất thị trường? dẫn đến khó khăn cho địa phương trong thực hiện nhiệm vụ này. (Hà Tĩnh)</p> <p>2. Pháp luật đất đai hiện hành không quy định cụ thể việc giao đất theo tiến độ dự án (có quy định để thực hiện thu hồi đất theo tiến độ dự án, có quy định về việc áp dụng gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với từng phần diện tích đất được giao, cho thuê đất theo tiến độ). Tuy nhiên, quy định tại khoản 3 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ, Nhà đầu tư có sử dụng đất để triển khai dự án thì ngoài căn cứ theo quy định pháp luật đất đai còn căn cứ theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, các pháp luật khác có liên quan; theo đó, nếu Chủ trương đầu tư hoặc hợp đồng có phân kỳ đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền lại phải thực hiện giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án theo tiến độ thực hiện dự án đối với phần diện tích đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng; nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo giá đất tại thời</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Đã được quy định tại Luật Đất đai 2024: Theo quy định tại khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai năm 2024, trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án. Theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật đất đai năm 2024 trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất; khi đó một khu đất giao cho Nhà đầu tư nhưng lại có nhiều giá đất theo từng thời điểm giao đất. (Hà Tĩnh)	
29.	Luật đất đai, luật nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng: Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định về thời điểm xác lập quyền, biến động quyền sử dụng đất chính là thời điểm thực hiện hoạt động đăng ký đất đai dẫn đến cách hiểu đây cũng chính là thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng. Trong khi đó, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 lại quy định 3 thời điểm có hiệu lực của hợp đồng khác nhau là: Thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng đối với hợp đồng bắt buộc phải công chứng; thời điểm do các bên thỏa thuận và thời điểm các bên ký kết nếu các bên không thỏa thuận. Khoản 2 Điều 37 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 còn quy định đối với các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2013 về đăng ký đất đai. Sự thiếu đồng bộ, chưa đầy đủ về thủ tục cũng như thời điểm có hiệu lực của hợp đồng giữa các văn bản pháp luật không chỉ gây khó khăn cho việc thực thi trên thực tế mà còn tiềm ẩn nguy cơ mâu thuẫn, bất đồng làm phát sinh các tranh chấp trong lĩnh vực đất đai, kinh doanh BĐS... (Hà Tĩnh)</p> <p>2. Về lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện: việc xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch để lập Kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập trong thực tiễn. Theo quy định, những công trình, dự án cần thu hồi đất theo Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 phải được ghi vốn thực hiện trong năm kế hoạch (đối với các dự án sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước); có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các dự án còn lại. Trên thực tế, kỳ họp HĐND cấp tỉnh, cấp</p>	<p>Kiến nghị Bộ TNTM, Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>huyện cuối năm mới phân bổ vốn đầu tư cho các công trình, dự án và phát triển kinh tế - xã hội năm sau. Tuy nhiên, điểm a khoản 4 Điều 9 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định Quý III hàng năm, UBND cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất</p> <p>3. Chấp thuận chủ trương đầu tư: Việc tiếp nhận, xử lý các dự án trong bối cảnh có nhiều quy định pháp luật mới, điều chỉnh về trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương, cùng với việc các dự án nhà ở chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật khác có liên quan như đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS, xây dựng, đô thị, quy hoạch,... gây khó khăn trong việc hướng dẫn, tạo sự đồng tình với các nhà đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục. Mặc dù đã có nhiều giải pháp, đề xuất để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tuy nhiên việc tháo gỡ khó khăn chỉ áp dụng được với một số dự án. <i>(Bình Dương)</i></p>	<p>Với một số dự án kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài, do đã được cấp phép từ lâu nên việc thẩm định dự án đòi hỏi rà soát kỹ lưỡng việc triển khai dự án, để xem xét trong tổng thể điều kiện, hoàn cảnh cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh và quy định của pháp luật qua các thời kỳ. Đề nghị các địa phương tiếp tục có ý kiến đối với các trường hợp đang vướng mắc để Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp và đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét sửa đổi các quy định pháp luật.</p>
30.	<p>Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư</p>	<p>1. Pháp luật đất đai hiện hành không quy định cụ thể việc giao đất theo tiến độ dự án (có quy định để thực hiện thu hồi đất theo tiến độ dự án, có quy định về việc áp dụng gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với từng phần diện tích đất được giao, cho thuê đất theo tiến độ). Tuy nhiên, quy định tại khoản 3 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ, Nhà đầu tư có sử dụng đất để triển khai dự án thì ngoài căn cứ theo quy định pháp luật đất đai còn căn cứ theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, các pháp luật khác có liên quan; theo đó, nếu Chủ trương đầu tư hoặc hợp đồng có phân kỳ đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền lại phải thực hiện giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án theo tiến độ thực hiện dự án đối với phần diện tích đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng; nhà đầu tư thực</p>	<p>Đã được quy định tại Luật Đất đai 2024: Theo quy định tại khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai năm 2024, trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án. Theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật đất đai năm 2024 trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo giá đất tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất; khi đó một khu đất giao cho Nhà đầu tư nhưng lại có nhiều giá đất theo từng thời điểm giao đất. (Hà Tĩnh)	
31.	Luật Kinh doanh BĐS	1. Chưa quy định khung pháp lý hiệu quả cho phép các loại BĐS được tham gia vào thị trường, cho nên có nhiều loại BĐS chưa chính thức được tham gia vào thị trường như quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê hàng năm, đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng tiền thu có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. (Kiên Giang)	Điều 5 Luật Kinh doanh BĐS 2023 quy định các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm: Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản. Dự án bất động sản.
32.	Luật kinh doanh BĐS	1. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, mức phạt tiền tối đa đối với hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh BĐS là 1.000.000.000 đồng. Mức phạt này tương đối thấp so với mức xử phạt hành chính trong các lĩnh vực khác, thiếu tính răn đe bởi chênh lệch giữa giá trị hưởng lợi do vi phạm mà có so với bị xử phạt, trong khi lợi ích có được từ những hành vi vi phạm có thể lớn hơn rất nhiều lần. Vì vậy, mức phạt này cần phải được điều chỉnh để đủ sức răn đe, ngăn chặn hành vi phạm trong kinh doanh BĐS. (Thanh Hóa)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
33.		1. Theo Luật đất đai (Điều 188, Điều 189), để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì dự án phải hoàn thành	1. Khoản 1, khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai 2023 đã quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS	<p>việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận. (Thanh Hóa)</p> <p>2. Theo pháp luật kinh doanh BĐS (khoản 1 Điều 9 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP), việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt mà không phải hoàn thành dự án. Trong khi đó, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải gắn liền với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tùy hình thức giao đất, cho thuê đất theo pháp luật đất đai. Do đó, đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh để thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS. (Thanh Hóa)</p>	Trong đó, khoản 2 Điều 45 quy định: Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở. Theo đó, pháp luật về đất đai và pháp luật về KD BĐS đã thống nhất.
34.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Hiện nay, quy định về các hệ thống bảng biểu, thông tin báo cáo về nhà ở và thị trường BĐS tương đối nhiều, liên quan đến nhiều các cơ quan, tổ chức, cá nhân, gây khó khăn trong việc thu thập, báo cáo; đồng thời, chưa quy định trách nhiệm cụ thể của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong thực hiện. (Thanh Hóa)</p> <p>2. Để duy trì và vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS trên địa bàn tỉnh có hiệu quả cần nguồn lực và kinh phí lớn, trong khi nguồn vốn ở địa phương còn hạn hẹp, dẫn đến việc vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS trên địa bàn tỉnh là tương đối khó khăn. (Thanh Hóa)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này (Điều 76 Luật KD BĐS 2023 đã có quy định về kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản).</p>
35.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013	1. Quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam: Pháp luật về đất đai không có quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất ngoài dự án để xây dựng nhà ở, dẫn đến hạn chế quyền phát triển nhà ở của đối tượng này. (Sơn La)	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
36.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	1. Chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác của chương trình phát triển nhà ở với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để làm căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. (Sơn La)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
37.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	1. Quy định phải xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm làm giảm tính chủ động, thiếu linh hoạt trong công tác phát triển nhà của địa phương, gây khó khăn trong công tác thực hiện, quản lý, giám sát. (Sơn La)	Luật Nhà ở 2023 đã bỏ việc xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm.
38.	Điều 23 Luật Quy hoạch đô thị	1. Điều 23 Luật Quy hoạch đô thị quy định về nội dung nhiệm vụ quy hoạch: <i>“Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng để bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược”</i> . Quy định “ <u>phù hợp</u> ” tại Điều 23 Luật Quy hoạch đô thị 2009 chưa nêu cụ thể tiêu chí về việc đánh giá sự phù hợp: <i>Phải bảo đảm phù hợp về định hướng tính chất, chức năng quy hoạch hay phải bảo đảm về ranh giới, diện tích... giữa các cấp độ quy hoạch với nhau?</i> . Cấp độ đồ án quy hoạch chung được lập theo tỷ lệ 1/10.000; trong khi đồ án quy hoạch phân khu lập theo tỷ lệ 1/2000; đồ án quy hoạch chi tiết lập theo tỷ lệ 1/500; do đó, sẽ có sai lệch nhất định về ranh giới, diện tích. (Khánh Hoà)	Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị. Do đó, kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
39.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	1. Một số khái niệm trong kinh doanh BĐS như: “dự án BĐS”, “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh BĐS”... chưa được quy định rõ trong Luật. Điều này, gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật. (Sơn La)	Đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể khái niệm dự án BĐS được quy định tại khoản 3 Điều 3, hợp đồng KD BĐS quy định tại khoản 8 Điều 3; việc chuyển nhượng hợp đồng KD BĐS được quy định tại mục 2 Chương VI Luật KD BĐS 2023.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
40.	Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	1. Hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại được quy định cả trong Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 (Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định gộp chung giữa kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng) dẫn đến có sự phân tán, chồng chéo về quy định giữa các luật. (Sơn La)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
41.	Luật Nhà ở năm 2014	1. Theo Khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở năm 2014 thì hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau: “ <i>Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại</i> ”. Như vậy, theo quy định nêu trên thì nhà đầu tư muốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng đất 100% diện tích là đất ở khiến cho nhiều nhà đầu tư không thể tiếp tục thực hiện được. (Sóc Trăng)	Trong quá trình dự thảo Luật số 03/2022/QH15, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, phân đa ý kiến đại biểu Quốc hội đã kiến nghị cần thiết phải quy định chặt chẽ các loại đất được chuyển mục đích sử dụng đất, được chuyển nhượng để thực hiện dự án nhà ở thương mại; chỉ chấp thuận hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp có quyền sử dụng đất ở, đất ở và đất khác.
42.	Luật Nhà ở năm 2014	1. Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở quy định: “ <i>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</i> ”. Tuy nhiên, để doanh nghiệp có quyền sử dụng đất hợp pháp thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân hoặc tổ chức khác để thực hiện dự án nhà ở xã hội thì theo quy định của Luật Đất đai phải có chủ trương đầu tư dự án và nói rõ yêu cầu, mục đích chuyển nhượng, trường hợp chuyển nhượng để đầu tư xây dựng nhà ở thì phải tuân thủ Luật Nhà ở. Trong khi đó, Luật Nhà ở hiện chưa có quy định cụ thể về hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, mà hiện nay chỉ có quy định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để xây dựng dự án nhà ở thương mại theo Khoản 4 Điều 23 của	Đất để phát triển NOXH đã được quy định cụ thể tại Luật Nhà ở 2023; Luật Đất đai 2024 cũng quy định cụ thể về việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất (Điều 127).

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		Luật Nhà ở (là phải có 100% diện tích đất ở) nên các doanh nghiệp đang gặp vướng mắc trong việc nhận chuyển nhượng đất từ cá nhân sang doanh nghiệp để thực hiện dự án nhà ở xã hội. (Sóc Trăng)	
43.	Luật Kinh doanh BĐS	1. Theo Luật Kinh doanh BĐS và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ thì không có hướng dẫn cụ thể việc kinh doanh BĐS với quy mô nhỏ là khoảng bao nhiêu căn nhà (hoặc nền nhà) và không thường xuyên là khoảng thời gian bao lâu? Do vậy, hiện nay tỉnh Sóc Trăng đang gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xác định cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS quy mô nhỏ. Ví dụ: Khi chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, Khu đô thị... bán lại với số lượng lớn (5, 10, 20...) nền hoặc căn nhà trong dự án cho một cá nhân và cá nhân này bán lại với số lượng lớn (5, 10, 20...) nền hoặc căn nhà nêu trên cho các tổ chức, cá nhân khác thì tỉnh Sóc Trăng không có cơ sở định lượng để xác định việc kinh doanh BĐS với số lượng nêu trên có phù hợp theo Luật Kinh doanh BĐS hay không? và cá nhân này có cần phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh BĐS hay không? (Sóc Trăng)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này (Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ đã được quy định cụ thể tại Điều 7 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh BĐS).
44.	Luật Kinh doanh BĐS	1. Chưa có quy định cụ thể về việc quản lý đăng tải thông tin, rao bán BĐS trên các trang mạng xã hội (như Zalo, Facebook...). Trong khi đó, đa số các cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS đều thực hiện rao bán BĐS thông qua các trang mạng xã hội dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về thị trường BĐS (về chứng chỉ hành nghề và quy định về trách nhiệm theo pháp luật, nghĩa vụ thuế với nhà nước,...) (Sóc Trăng)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
45.		1. Chưa có hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin thống nhất từ Trung ương đến địa phương. (Phú Yên)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ	<p>2. Chưa có hướng dẫn xác định kinh phí hàng năm từ ngân sách địa phương cho việc điều tra, thu thập thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS; chưa có quy định kinh phí khai thác hệ thống thông tin của các cá nhân, tổ chức. (Phú Yên)</p> <p>3. Giao bố trí cán bộ quản lý, vận hành hệ thống nhưng không phát sinh biên chế là không đảm bảo hoàn thành công việc; không phù hợp với các cơ quan biên chế ít, tình hình tinh giản biên chế cao bằng và vị trí việc làm do BXD ban hành. (Phú Yên)</p> <p>4. Hướng dẫn phương pháp lập dự toán để địa phương có căn cứ bố trí nguồn kinh phí thực hiện nhiệm vụ duy trì và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường BĐS tại địa phương, đảm bảo kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ (Quảng Ninh)</p>	
46.	Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ	1. Chỉ thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư, không thực hiện công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp đấu giá, đấu thầu dự án. (Phú Yên)	Luật nhà ở 2023 đã bỏ thủ tục công nhận chủ đầu tư
47.	Luật kinh doanh BĐS	<p>1. Chỉ quy định cơ quan quản lý nhà nước thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, các BĐS khác thì không có thủ tục, gây khó khăn trong quản lý việc huy động vốn của doanh nghiệp. (Phú Yên)</p> <p>2. Chưa có quy định để kiểm soát các hành vi thỏa thuận “đặt cọc giữ chỗ”, “góp vốn đầu tư”, “hợp tác đầu tư”. (Phú Yên)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Quy định về đặt cọc đã được đưa vào Luật KD BĐS 2024 tại các điều khoản sau: khoản 4 Điều 17; điểm d khoản 4, khoản 5 Điều 23; khoản 1, khoản 2 Điều 25.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
			<p>Trong đó, đã quy định rõ: “<i>Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</i>”)</p>
48.	<p>Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu</p>	<p>1. Một số nội dung của các Luật chưa thống nhất, còn chồng chéo. (Thái Nguyên) Chưa thống nhất được tên gọi chung Khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, điểm dân cư nông thôn đối với pháp luật về xây dựng và đất đai</p>	<p>1. Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật KD BĐS 2023 đã rà soát các vướng mắc, chồng chéo giữa các Luật và chỉnh sửa để thống nhất các quy định về khu đô thị, khu nhà ở. Tuy nhiên, hiện nay chưa có khái niệm về khu dân cư nông thôn (Luật Đất đai), pháp luật về xây dựng chỉ có khái niệm điểm dân cư nông thôn. Để có cơ sở triển khai thực hiện, đề nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>
49.	<p>Luật Đầu tư</p>	<p>1. Chưa quy định các dự án không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Điều 41 thì phải hoàn thiện những thủ tục gì khi đã điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch và tổng mức đầu tư. (Thái Nguyên)</p>	<p>Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư quy định: Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.</p> <p>Do đó, trường hợp dự án không thuộc các trường hợp phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư và nhà đầu tư có GCNĐKĐT thì nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh GCNĐKĐT nếu việc điều chỉnh dự án làm thay đổi nội dung GCNĐKĐT.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
50.	Luật Xây dựng và Luật Đất Đai	<p>1. Quy mô cho phép xây dựng nhà ở có thời hạn rất lớn (nhỏ hơn 3 tầng và diện tích sàn <500m²), tuy nhiên không quy định về chính sách đền bù công trình khi thu hồi đất mà chỉ hỗ trợ theo Luật Đất đai, do vậy khó khăn trong công tác thu hồi đất. <i>(Thái Nguyên)</i></p>	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.
51.	Điều 174 Luật Đất đai	<p>1. Vướng mắc trong việc xử lý phần diện tích đất hạ tầng trong các dự án Khu dân cư khi góp vốn - chuyển nhượng vốn góp (có giá trị quyền sử dụng đất) trong doanh nghiệp: Các dự án Khu dân cư thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng (bao gồm: phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất để kinh doanh thương mại và đất đầu tư hạ tầng kỹ thuật giao không thu tiền sử dụng đất, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương để quản lý sử dụng vào mục đích công cộng). Chủ đầu tư chỉ được góp vốn bằng quyền sử dụng đất (phần diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền hoặc thuê đất trả tiền một lần) thành lập Công ty liên doanh và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp chủ trương đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư (bao gồm có phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất để kinh doanh và đất đầu tư hạ tầng kỹ thuật giao không thu tiền sử dụng đất). Tuy nhiên, pháp luật về đất đai chỉ quy định Chủ đầu tư được thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất (phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất (hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) theo quy định tại Điều 174 Luật Đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận góp vốn. Đối với phần diện tích đất hạ tầng được giao đất không thu tiền sử dụng đất (không có quyền được góp vốn), pháp luật Đất đai không có quy định xử lý đối với diện tích đất hạ tầng. Như vậy, bên nhận góp vốn</p>	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		không có cơ sở để thực hiện các thủ tục về xây dựng và tiếp tục đầu tư xây dựng đối với phần đất hạ tầng được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Do đó, để có cơ sở thực hiện, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đối với trường hợp nêu trên. (Đồng Nai)	
52.	Luật Đất đai năm 2013	1. Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013 quy định các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; các dự án còn lại thì sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai. Đối với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất thì nhà nước phê duyệt giá đất và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng; các dự án còn lại thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất (theo Điều 73 Luật Đất đai). Với quy định như trên, khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng dự án thuộc trường hợp thỏa thuận, người đang có đất trong phạm vi dự án thường yêu cầu giá trị thỏa thuận cao hơn rất nhiều so với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất. Nhiều dự án mà chủ đầu tư không đạt được thỏa thuận với người sử dụng đất hoặc thỏa thuận được một phần, các thửa đất không liền nhau dẫn đến thời gian triển khai dự án kéo dài nhiều năm, thậm chí nhiều dự án chủ đầu tư phải dừng triển khai sau khi thỏa thuận với dân không thành. Một số trường hợp Dự án đã thỏa thuận được 70-80% diện tích đất theo quy hoạch, phần còn lại không thể thỏa thuận được nhưng không có quy định về cưỡng chế thu hồi đất nên cũng không triển khai được dự án. (Thái Nguyên)	<p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>(Khoản 3 Điều 54 Hiến pháp quy định: “Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”). Do đó, Nhà nước chỉ được thu hồi đất trong những trường hợp được quy định cụ thể; các dự án còn lại thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất</p> <p>Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII cũng chỉ đạo: “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”).</p>
53.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10 /2015 của Chính phủ	1. Cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại ngân hàng Chính sách xã hội Hàng tháng với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay. (Bạc Liêu)	Kiến nghị NHCSXH có ý kiến về nội dung này

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.		
54.	Luật kinh doanh BĐS năm 2014	1. Giao dịch BĐS chưa được minh bạch hiện tượng hai giá kê khai thấp hơn giá giao dịch thực tế nhằm trốn thuế trong giao dịch BĐS còn khá phổ biến. (Lạng Sơn)	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
55.	Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014	1. Đối với các dự án chưa đáp ứng điều kiện về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 thì hiện nay chưa xác định được hình thức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện. (Bình Dương)	Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu đã quy định thống nhất về các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Đề nghị thực hiện theo quy định.
56.	Luật nhà ở 2014, Luật đất đai 2013	1. Quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam: Pháp luật về đất đai không có quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất ngoài dự án để xây dựng nhà ở, dẫn đến hạn chế quyền phát triển nhà ở của đối tượng này. (Lào Cai)	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.
57.	Luật nhà ở 2014, Luật đất đai 2013, Luật Quy hoạch	1. Chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác của chương trình phát triển nhà ở với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để làm căn cứ xây dựng chương trình kế hoạch phát triển nhà ở. (Lào Cai)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
58.	Luật nhà ở 2014, Luật đất đai 2013, Luật Quy hoạch	1. Quy định phải xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm làm giảm tính chủ động, thiếu linh hoạt trong công tác phát triển nhà của địa phương gây khó khăn trong công tác thực hiện, quản lý, giám sát. (Lào Cai)	Luật Nhà ở 2023 đã bỏ quy định về việc xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm
59.	Luật nhà ở 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	1. Một số khái niệm trong kinh doanh BĐS như: "dự án BĐS", "chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh BĐS" chưa được quy định rõ trong Luật. Điều này gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật. (Lào Cai)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể khái niệm dự án BĐS được quy định tại khoản 3 Điều 3, hợp đồng KD BĐS quy định tại khoản 8 Điều 3; việc chuyển nhượng hợp đồng KD BĐS được quy định tại mục 2 Chương VI Luật KD BĐS 2023).

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
60.	Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	1. Quy định về điều kiện các tổ chức, cá nhân được kinh doanh BĐS chưa quy định cụ thể. (Lào Cai)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 9 Luật KD BĐS 2023)
61.	Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	1. Quy định về điều kiện thành lập sàn giao dịch BĐS, kinh doanh dịch vụ BĐS chưa quy định cụ thể. (Lào Cai)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch BĐS đã được quy định cụ thể tại Điều 55 Luật KD BĐS 2023)
62.	Luật kinh doanh BĐS năm 2014, Luật đầu tư năm 2020	1. Có sự không thống nhất giữa 02 Luật về quy định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư. (Hải Phòng)	Luật KD BĐS 2023 đã thống nhất với Luật Đầu tư về quy định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư
63.	Luật đầu tư và Luật kinh doanh BĐS	1. Các dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Luật đầu tư năm 2014 và 2020) thì thực hiện chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP thì các dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của luật đầu tư sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh BĐS. (Hải Phòng)	Luật KD BĐS 2023 đã thống nhất với Luật Đầu tư về quy định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư NĐ số 96/2024/NĐ-CP đã thay thế Nghị định số 02/2022/NĐ-CP .
64.	Luật Kinh doanh BĐS	1. Hiện nay một số nhà đầu tư chưa thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh BĐS gây khó khăn trong công tác quản lý, tiềm ẩn những nguy cơ rủi ro ảnh hưởng đến thị trường BĐS, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư thứ cấp, các khách hàng là cá nhân khi tham gia nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, căn hộ... như: Tổ chức huy động vốn mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định, chưa thực hiện việc bảo lãnh huy động vốn theo quy định, việc quảng cáo, giới thiệu sản phẩm trong dự án BĐS chưa đúng với quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc huy động vốn, sử dụng	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		huy động, chưa công khai minh bạch, số liệu thông tin về dự án chưa đầy đủ, chính xác. (Long An)	
65.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Các văn bản pháp lý trên về thị trường BĐS, mặc dù từng bước được hoàn thiện bổ sung, sửa đổi nhưng vẫn còn nhiều vấn đề bất cập làm ảnh hưởng đến thị trường BĐS. Cụ thể như việc hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ chưa có quy định trong Luật Kinh doanh BĐS và luật nhà ở nên các chủ đầu tư đã thực hiện giao kết với khách hàng với các hình thức như hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ, hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng BĐS. Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng BĐS... dẫn đến nhiều trường hợp dự án góp vốn nhưng không triển khai dẫn đến tình trạng khách hàng tranh chấp khiếu kiện đông người gây mất an ninh trật tự trên địa bàn tỉnh làm ảnh hưởng đến thị trường BĐS. (Long An)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Quy định về đặt cọc đã được đưa vào Luật KD BĐS 2024 tại các điều khoản sau: khoản 4 Điều 17; điểm d khoản 4, khoản 5 Điều 23; khoản 1, khoản 2 Điều 25. Trong đó, đã quy định rõ: “<i>Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng</i>”).</p>
66.		<p>1. Tình trạng đầu cơ, mua bán "ngầm" mua bán đất bằng giấy tay thông qua hình thức lập vi bằng tại các văn phòng thừa phát lại hoặc mua bán nhà đất đồng sở hữu, trốn thuế (như giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng không đúng giá thực tế chuyển nhượng) còn khá phổ biến, đặc biệt là tại các đô thị làm ảnh hưởng đến thị trường BĐS. (Long An)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
67.	Luật Đầu tư 2020, Luật Đấu thầu 2013, Luật Đất đai 2013	<p>1. Việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá đất, đấu thầu dự án có gắn liền với quyền sử dụng đất, quyết định chủ trương đầu tư quy định tại các Luật không thống nhất: Tại Luật Đầu tư quy định các trường hợp quyết định chủ trương đầu tư; tại Luật Đất đai quy định các trường hợp phải áp dụng hoặc không áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất; tại Luật Đấu thầu quy định các trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Các quy định này chưa quy định rõ loại đất nào (đất đã giải</p>	<p>Hiện nay, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, Luật Đấu thầu năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai theo hướng: - Luật Đấu thầu quy định về hình thức, hồ sơ, trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>phóng mặt bằng hay chưa; đất giao, thuê hay nhận chuyển nhượng;...), các loại dự án nào (lựa chọn nhà đầu tư hay chỉ định nhà đầu tư) phải đấu giá, đấu thầu và quyết định chủ trương đầu tư cho nên các địa phương lúng túng trong việc áp dụng các quy định pháp luật đối với dự án đầu tư có sử dụng đất. Dẫn đến tình trạng không thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án đầu tư có gắn liền với quyền sử dụng đất mà thay vào đó là thực hiện thông qua cơ chế cấp chủ trương đầu tư.</p> <p>- Trong công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, hiện nay chưa có hướng dẫn chi tiết đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư khi chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.</p> <p>- Tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai quy định: b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định này được hiểu là việc bố trí đất có nguồn gốc nêu trên phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phân biệt loại hình dự án (kể cả dự án nhà ở xã hội). Trong khi đó, theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025): Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên đất do Nhà nước quản lý được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm), không có quy định đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại hình dự án này và cũng không quy định về nguồn gốc đất đưa ra sử dụng. Dẫn đến hiện nay trên địa bàn tỉnh có nhiều dự án phải hủy thầu (Dự án nhà ở xã hội Tân Lợi) hoặc tạm dừng triển khai (Dự án Khu đô thị dịch</p>	<p>- Luật Đất đai quy định dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp, điều kiện để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm:</p> <p>+ Các Điều 124, 125, 126, 127 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất hco nhà đầu tư thông qua: (i) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (iv) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.</p> <p>+ Khoản 3 và khoản 4 Điều 126 của Luật Đất đai quy định điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó gồm điều kiện “<i>thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND cấp tỉnh quyết định</i>”.</p> <p>- Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024, đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì một trong các căn cứ để giao đất cho thuê đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, cho phép chuyển mục đích là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>vụ Cụm công nghiệp Tân An, Dự án nhà ở công nhân Công ty Cổ phần Cà phê Trung Nguyên), mặc dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 9252/BTNMT-QHPTTND ngày 30/10/2023 trả lời, tuy nhiên nội dung hướng dẫn này, chưa tháo gỡ được vướng mắc mà địa phương gặp phải trong việc áp dụng quy định trong nội bộ pháp luật đất đai và pháp luật đất đai với pháp luật khác có liên quan, do đó Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 03/BC-STNMT ngày 09/01/2014 đề nghị UBND tỉnh xin ý Ủy ban thường vụ Quốc hội giải thích quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 hoặc căn cứ quy định tại điểm i khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, báo cáo, đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép thực hiện kêu gọi đầu tư, giao đất cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013. (Đắc Lắc)</p>	<p>Như vậy, pháp luật về đất đai đã có quy định về giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư chỉ áp dụng trong một số trường hợp. Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung tại Luật Đất đai 2024), cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: a) Đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai; b) Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư. Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã quy định chi tiết thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư. Theo quy định trên, không có trường hợp nào là chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật khi chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.</p> <p>Đối với dự án NOXH, đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Xây dựng.</p>
68.	Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020	<p>1. Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị và dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắc Lắc có một số bất cập, vướng mắc trong việc áp dụng thực hiện Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020: Hiện nay, tỉnh Đắc Lắc đang triển khai một số dự án phát triển nhà ở và khu đô thị đã lựa chọn được chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện dự án.</p>	<p>Theo quy định tại khoản 3 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>Tuy nhiên khi triển khai thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án theo Luật Đầu tư 2020 đối với trường hợp Nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, qua rà soát xác định lại các nội dung có liên quan đến quy hoạch, đất đai, xây dựng và xác định tổng mức đầu tư của dự án thì có sự chênh lệch (tăng tổng mức đầu tư trên 20%) so với tổng mức đầu tư đã được xác định tại kết quả lựa chọn nhà đầu tư do nhiều nguyên nhân như sau: (1) Trượt giá do giá chi phí nguyên vật liệu, giá ca máy và thiết bị thi công, đơn giá nhân công hiện nay tăng cao so với chi phí được xác định tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu; (2) Có sự thay đổi (tăng) do thay đổi suất đầu tư theo quy định: Thời điểm lập hồ sơ mời thầu việc xác định tổng mức đầu tư áp dụng định mức quy định tại Quyết định 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018, đến nay trong quá trình rà soát áp dụng theo quy định tại Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng; có sự điều chỉnh theo hướng tăng đối với suất đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình thương mại, nhà ở... (3) Quá trình đề xuất, đấu thầu thực hiện dự án thì khu vực đề xuất chỉ có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, do đó một số nội dung chưa có cơ sở xác định trong dự án, cụ thể như: Các trục đường khu vực, các trục đường tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, trục đường cửa ngõ của khu đô thị... chưa xác định được hình thức đầu tư, chi phí đầu tư, chưa xác định được các khu vực đề xuất chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt (được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền)... Khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Nhà đầu tư triển khai lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì các trục đường này được xác định phải được đầu tư</p>	<p>định tại hợp đồng, pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan. Theo đó, các thủ tục liên quan đến thực hiện dự án, trong đó gồm điều chỉnh dự án đầu tư tuân thủ theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>Khoản 1 Điều 76 Luật Đấu thầu 2023 quy định các trường hợp được sửa đổi hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh, bao gồm: a) Điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư dẫn đến thay đổi nội dung hợp đồng đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp này chỉ được thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Nhà đầu tư phải bảo đảm đáp ứng năng lực kỹ thuật, tài chính để thực hiện sau khi điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh; b) Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan; c) Trường hợp khác được các bên thỏa thuận tại hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.</p> <p>Điều 41 Luật Đầu tư quy định về việc điều chỉnh dự án. Trong đó, khoản 3 Điều 41 quy định về các trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Đề nghị tỉnh Đắk Lắk căn cứ các quy định nêu trên để thực hiện.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>xây dựng đồng bộ; đồng thời, Nhà đầu tư có đề xuất được xây dựng thêm một số dãy nhà ở thương mại tại một số tuyến. Để công tác Chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án được triển khai kịp thời, đảm bảo các quy định của pháp luật, UBND tỉnh Đắk Lắk đã có Công văn số 10174/UBND-CN ngày 17/01/2023 đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, hướng dẫn: “Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án có được phép tăng tổng mức đầu tư so với tổng mức đầu tư đã xác định tại kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không?”; đến nay nội dung này vẫn chưa được hướng dẫn. (Đắk Lắk)</p>	
69.	Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	<p>1. Theo khoản 1 Điều 48 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định: “Chủ đầu tư dự án BĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh” và khoản 3 Điều 49 Luật này cũng quy định: “Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải là doanh nghiệp kinh doanh BĐS,...”. Trong khi đó khoản 18, Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 đưa ra định nghĩa: “Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”. “Như vậy, việc sử dụng không thống nhất giữa thuật ngữ “nhà đầu tư” trong Luật Đầu tư và “chủ đầu tư” trong Luật Kinh doanh BĐS có thể gây nhầm lẫn, áp dụng thiếu thống nhất trong thực hiện pháp luật”. (Đắk Lắk)</p>	<p>Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư, một trong các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần dự án BĐS là đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với dự án bất động sản. Do đó, trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần dự án BĐS thì phải đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng theo pháp luật về kinh doanh BĐS, trong đó có điều kiện về nhà đầu tư/chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS.</p>
70.	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thực hiện (Thông tư số 78/2014/TT-	<p>1. Từ năm 2015, căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thực hiện (Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015, ...) số lỗ của chuyển nhượng BĐS được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	BTC ngày 18/6/2014; Thông tư số 96/2015/TT- BTC ngày 22/06/2015, ...)	kinh doanh, bao gồm cả thu nhập khác. Sau khi bù trừ vẫn còn lỗ thì tiếp tục được chuyển sang các năm tiếp theo trong thời hạn chuyển lỗ 05 năm theo quy định. Tuy nhiên, nếu hoạt động chuyển nhượng BĐS có lãi mà hoạt động kinh doanh khác của doanh nghiệp bị lỗ thì doanh nghiệp vẫn phải nộp vào ngân sách nhà nước phần lãi chuyển nhượng BĐS theo quy định. Quy định này chưa thật sự công bằng với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, đặc biệt đối với doanh nghiệp kinh doanh tổng hợp đa ngành nghề, gây bất cập và thiếu chủ động tài chính cho doanh nghiệp. (Đắc Lắc)	
71.	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014	1. Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thực hiện, từ kỳ tính thuế thu nhập cá nhân từ năm 2015 trở đi, chỉ có một căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng BĐS duy nhất, đó là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất 2%. Quy định này đơn giản về xác định số thuế thu nhập cá nhân phải nộp cũng như thủ tục nộp thuế. Tuy nhiên quy định này khó bảo đảm được yếu tố công bằng, minh bạch, đặc biệt là yếu tố về giá chuyển nhượng. (Đắc Lắc)	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
72.	Luật Thuế Thu nhập cá nhân	1. Tại Điều 4 Luật Thuế Thu nhập cá nhân quy định: Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất thì được miễn thuế; đồng thời, người chuyển nhượng BĐS (BDS) tự khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực về kê khai của mình. Tuy nhiên, đây chính là kẽ hở để không ít người có nhiều nhà ở, đất ở khi chuyển nhượng sẵn sàng kê khai là tài sản duy nhất để không phải nộp thuế. (Đắc Lắc)	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
73.	Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020	1. Theo quy định tại khoản 8, khoản 11 Điều 14 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 thì trường hợp mua bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hóa, dịch vụ không theo giá trị giao dịch trên thị trường và thực hiện các giao dịch không đúng với bản chất kinh tế, không đúng thực tế phát sinh nhằm mục đích giảm nghĩa vụ thuế của NNT thì sẽ bị cơ quan Thuế ấn định Thuế, tuy nhiên hiện nay chưa có cơ sở dữ liệu để cơ quan Thuế có thể xác định đâu là giá thị trường để thực hiện ấn định thuế. (Đắc Lắc)	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
74.	Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính	1. Xác định thuế TNCN từ hoạt động ủy quyền chuyển nhượng BĐS: Tại khoản 3 Điều 1 và khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định thu nhập tính thuế là thu nhập từ việc ủy quyền quản lý BĐS mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng BĐS hoặc có quyền như người sở hữu BĐS theo quy định của pháp luật, tuy nhiên theo quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện các công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Việc ủy quyền chuyển nhượng BĐS không làm phát sinh sự chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS từ người ủy quyền sang người được ủy quyền mà chỉ là sự thay đổi chủ thể thực hiện các quyền của chủ sở hữu BĐS, không phát sinh thu nhập chịu thuế. Như vậy, việc xác định hoạt động ủy quyền chuyển nhượng BĐS có phát sinh thu nhập chịu thuế TNCN hay không còn gặp khó khăn và chưa chặt chẽ về mặt cơ sở pháp lý. (Đắc Lắc)	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
75.	Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022	1. Căn cứ tính thuế TNCN đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất quy định: Phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định. Tuy nhiên theo quy định tại Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ chỉ quy định UBND tỉnh ban hành giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, không quy định đối với các kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc. (Đắk Lắk)</p>	
76.	<p>Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư</p>	<p>1. Dự án được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu đối với quỹ đất có giá trị thương mại cao. Tuy nhiên, chưa quy định cụ thể các tiêu chí xác định quỹ đất có giá trị thương mại cao. (Quảng Ngãi)</p>	<p>- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư đã thay thế Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015. Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư đã sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020. Trong đó, có điều chỉnh phạm vi điều chỉnh, loại bỏ quy định về quỹ đất có giá trị thương mại cao.</p> <p>- Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu năm 2023, hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh gồm dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật đất đai 2024, đối với dự án đối với dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
			<p>thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.</p> <p>Do đó, đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, HĐND quyết định tiêu chí xác định dự án thuộc trường hợp đấu thầu.</p>
77.	Khoản 4 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ	1. “Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này”. Tuy nhiên, chưa có văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và môi trường quy định nội dung này. <i>(Quảng Ngãi)</i>	Đề nghị Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến và nội dung này.
78.	Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư	1. Vướng mắc trong quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và chỉ định nhà đầu tư. <i>(Quảng Ngãi)</i>	Vướng mắc này đã được tháo gỡ sau khi ban hành Luật Đầu tư 2020, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024. Cụ thể, Luật Đất đai 2024 đã quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu (Điều 124); giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125) và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Điều 126).
79.	Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở	1. “Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”, đa phần các dự án BĐS khi chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng đều là đất nông nghiệp và công đoạn triển khai dự án song song với việc chuyển đổi mục đích sử dụng; nhiều nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư. Như vậy, Luật không quy định cụ thể trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải đất ở trong phạm vi thực hiện dự án thì có được chấp thuận chủ trương đầu tư hay không. <i>(Quảng Ngãi)</i>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này. (Trong quá trình dự thảo Luật số 03/2022/QH15, Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi), phần đa ý kiến đại biểu Quốc hội đã kiến nghị cần thiết phải quy định chặt chẽ các loại đất được chuyển mục đích sử dụng đất, được chuyển nhượng để thực hiện dự án nhà ở thương mại; chỉ chấp thuận hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp có quyền sử dụng đất ở, đất ở và đất khác).

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai, Luật Đầu tư	1. Luật kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư, chưa thấy quy định rõ ràng về chuyển nhượng một phần dự án BĐS đất thương mại, dịch vụ chưa hoàn thành đầu tư xây dựng để tiếp tục đầu tư xây dựng dự án. (Quảng Ngãi)	Pháp luật về đầu tư đã quy định rõ ràng về việc này, cụ thể: Khoản 1 Điều 41 Luật Đầu tư đã quy định trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng dự án. Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng được kế thừa quyền, nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư chuyển nhượng”.
80.		1. Phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định về kinh doanh BĐS; trong đó quyền sử dụng đất là một trong các loại BĐS được đưa vào kinh doanh. Mặt khác, các giao dịch về quyền sử dụng đất cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2013. Luật Kinh doanh BĐS chưa quy định các trường hợp giao dịch quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê) theo các điều kiện nào, tiêu chí nào, trường hợp nào là kinh doanh BĐS để phân định với các giao dịch quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Luật Kinh doanh BĐS chưa có quy định về các điều kiện riêng, đặc thù đối với quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh khác so với điều kiện đối với quyền sử dụng đất được giao dịch theo quy định của Luật Đất đai. Các điều kiện đối với các loại đất được phép kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS cũng giống như các điều kiện đối với quyền sử dụng đất phải đáp ứng để được giao dịch quy định trong Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 37 của Luật Kinh doanh BĐS quy định dẫn chiếu sang thực hiện theo Luật Đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai trong việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Trong khi Điều 194 Luật Đất đai lại quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này. (Chương IV Luật Kinh doanh BĐS đã quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, bao gồm: hình thức; yêu cầu; nghĩa vụ các bên; điều kiện chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại. Các nội dung này không trùng lặp, trùng lẩn với Luật Đất đai 2024. Ngoài ra, khoản 2 Điều 29 Luật KD BĐS 2023 quy định: “Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 31 và Điều 35 của Luật này và tuân thủ các quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”. Khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai 2024 đã quy định: “Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở”. Như vậy, pháp luật về đất đai và kinh doanh

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.</p> <p>Khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai quy định về các điều kiện phải đáp ứng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; trong khi Luật Kinh doanh BĐS chỉ quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS mà không có quy định về chuyển quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS.</p> <p>Các bất cập, chồng chéo nêu trên dẫn đến nhiều quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đất đai không phát huy được hiệu lực thực thi vì không thực hiện theo luật này thì thực hiện theo luật kia và ngược lại. Luật Kinh doanh BĐS không có quy định về áp dụng quy định pháp luật; do vậy, trong những trường hợp có sự quy định chồng chéo, giao thoa giữa Luật Kinh doanh BĐS với các Luật khác về một số hoạt động kinh doanh BĐS thì không có căn cứ, cơ sở để xác định áp dụng các quy định thuộc lĩnh vực chuyên ngành của Luật Kinh doanh BĐS. Điều này dẫn đến làm giảm hiệu quả, hiệu lực của các quy định pháp luật; gây phức tạp, khó khăn trong quá trình áp dụng các quy định pháp luật. (TP. Hồ Chí Minh)</p>	<p>BDS đã dẫn chiếu nhau để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật).</p>
81.	<p>Về xác định sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án (m2) Báo cáo số 191/BC-SXD ngày 16/10/2023, Việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang đến năm</p>	<p>1. Việc xác định sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án (m2) được ngành tài nguyên xác nhận trong quá trình lập hồ sơ đề xuất dự án, đến khi dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận Nhà đầu tư thì sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án (m2), sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định có biến động theo chiều hướng tăng giá (do giá đất hàng năm điều chỉnh, biến động về đất ở, công trình xây dựng trên đất...) (Hậu Giang)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	2025 và định hướng đến năm 2030		
82.	Về thủ tục đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị	1. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư cho dự án nhà ở thương mại, khu đô thị còn mất nhiều thời gian, thủ tục, liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực. (Hậu Giang)	<p>Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện, trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Trong đó, một trong các mục tiêu hoàn thiện dự thảo Nghị định là đơn giản hóa thủ tục, cắt giảm thời gian, phân cấp triệt để: cụ thể là:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lồng ghép, cắt giảm một số thủ tục trung gian như: cắt giảm thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục thẩm định hồ sơ mời quan tâm, danh sách nhà đầu tư đáp ứng về kỹ thuật; cho phép lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời quan tâm đồng thời với quá trình thực hiện thủ tục về quy hoạch, chủ trương đầu tư. - Chỉ quy định thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu; thời gian lập, thẩm định, trình phê duyệt các nội dung trong đấu thầu do người có thẩm quyền quyết định và chịu trách nhiệm về tiến độ, chất lượng. - Đẩy nhanh lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng, trong đó đẩy mạnh phân cấp đăng tải thông tin trong đấu thầu thông qua tạo lập, phân quyền tài khoản nghiệp vụ cho cơ quan trực thuộc cơ quan có thẩm quyền.
83.	Theo khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013 quy định: “ <i>Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử</i>	1. Theo quy định này các dự án đầu tư có sử dụng đất bắt buộc phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. - Tại Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, việc đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê... chỉ quy định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất	Hiện nay, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, Luật Đấu thầu năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai theo hướng:

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	<p><i>dụng đất” và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định dự án sử dụng đất thuộc trường hợp đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư: “Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); và dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ: công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh”.</i></p>	<p>mà không quy định trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p> <p>- Tương tự, tại điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất là khi “đất đã được giải phóng mặt bằng”. Trong khi đó theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu 2013 và Điều 22 Luật Nhà ở 2013 quy định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại có sử dụng đất được thực hiện thông qua 2 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đấu thầu dự án. Có nghĩa áp dụng đấu giá và đấu thầu kể cả đối với đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> <p>Bất cập này làm cho nhiều địa phương lúng túng, gặp khó khăn trong việc áp dụng hai hình thức đấu giá và đấu thầu.</p> <p>- Hiện nay với giá bồi thường GPMB còn rất nhiều khó khăn trong việc xác định giá đất để thực hiện các công tác như: Đối với trường hợp đất hỗn hợp gồm đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và đất do Nhà nước quản lý (đất sạch) khi thực hiện dự án; Đấu thầu, đấu giá lựa chọn nhà đầu tư. Đây là vướng mắc, bất cập dẫn tới không giao đất kịp thời cho nhà đầu tư, dự án kéo dài, lãng phí máy móc, nhân lực, phát sinh chi phí, chậm tiến độ công trình. (Hậu Giang)</p>	<p>- Luật Đấu thầu quy định về hình thức, hồ sơ, trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất.</p> <p>- Luật Đất đai quy định dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp, điều kiện để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm:</p> <p>+ Các Điều 124, 125, 126, 127 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thông qua: (i) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (iv) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.</p> <p>+ Khoản 3 và khoản 4 Điều 126 của Luật Đất đai quy định điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó gồm điều kiện “thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định”.</p> <p>Luật Nhà ở 2023 (khoản 2, khoản 3 Điều 36 Luật Nhà ở) cũng thống nhất các quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Đồng thời Luật Đất đai 2024 cũng đã sửa đổi quy định về lựa chọn nhà đầu tư tại Luật Đầu tư 2020 để thống nhất các quy định tại các Luật trên</p> <p>2. Đối với trường hợp vướng mắc khi thực hiện dự án trên khu đất hỗn hợp, theo quy định tại khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai, trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
84.	Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP	1. Quy định pháp luật chưa quy định cụ thể các nội dung như: (i)- Quản lý tiến độ xây dựng do người dân tự xây dựng đối với các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thuộc trách nhiệm của Nhà đầu tư hay của người dân; (ii)- Chưa quy định cụ thể cách thức thực hiện việc phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở. (Nghệ An)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở đã quy định chặt chẽ hơn trách nhiệm trong việc quản lý tiến độ xây dựng của các hạng mục phân lô, bán nền: khoản 4 Điều 22, điểm m khoản 1 Điều 93; khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở, mục 2 Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản)
85.	Luật Đất đai; Luật Đấu thầu	1. Pháp luật chưa quy định chi tiết về áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư (đấu giá QSDĐ hay đấu thầu lựa chọn NĐT) trong trường hợp khu đất thực hiện dự án có một phần là đất đã được GPMB (đất sạch, phải đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai) và phần còn lại phải thực hiện đền bù GPMB (đất chưa sạch, phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật Đấu thầu). (Nghệ An)	Luật Đất đai 2024 đã quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu (Điều 124); giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125) và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Điều 126). Trong đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 126 của Luật đất đai 2024, quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất. Ngoài ra, liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại, đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Xây dựng.
86.	Nghị định số 35/2023 ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số	1. Hiện nay chưa có quy định cụ thể về quản lý tiến độ dự án nhà ở sau khi cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự do xây dựng nhà ở	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
	điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai	dưới hình thức phân lô bán nền theo Nghị định số 35/2023 ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (vì sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người dân được quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng, cho, thừa kế, góp vốn,... theo quy định của pháp luật về đất đai). <i>(Nghệ An)</i>	(Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở đã quy định chặt chẽ hơn trách nhiệm trong việc quản lý tiến độ xây dựng của các hạng mục phân lô, bán nền: khoản 4 Điều 22, điểm m khoản 1 Điều 93)
87.	Điểm b Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 25/2020 ngày 28/2/2020 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; điểm a khoản 2 Điều 62 Luật Đất đai 2013	1. Về vướng mắc trong thu hồi đất trong Khu kinh tế giữa pháp luật đầu tư và pháp luật đấu thầu với pháp luật đất đai đối với dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Theo Điểm b Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư đã quy định các tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: “b) Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được HĐND cấp tỉnh thông qua; giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.” Theo Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 25/2020 ngày 28/2/2020 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, quy định dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn nhà đầu tư theo quy định Nghị định này (đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) khi đáp ứng các điều kiện sau: “2. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng mà sẽ được UBND cấp tỉnh hoặc Ban quản lý	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này. (Điều 203 Luật Đất đai 2024 quy định về đất sử dụng cho khu kinh tế. Trong đó quy định: việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế thực hiện theo quy định của Luật này. Quy định này được hướng dẫn chi tiết tại Điều 94 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>khu kinh tế giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận.” Tuy nhiên, đối với các dự án trong các Khu chức năng của Khu kinh tế thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định điểm a khoản 2 Điều 62 Luật Đất đai 2013 thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện được phê duyệt để thu hồi mà không phải trình HĐND tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất dự án đầu tư. Như vậy, đang có sự không thống nhất về tài liệu, giấy tờ giải trình việc thu hồi đất để đề xuất hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. <i>(Nghệ An)</i></p>	
88.	<p>Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 31/3/2021 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư</p>	<p>1. Về thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án nhà ở, khu đô thị thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nhưng chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ năng lực kinh nghiệm: Theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 31/3/2021 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, việc đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án chỉ nhằm xác định số lượng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm làm căn cứ áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư hay tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư. Do vậy trường hợp chỉ 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án và được chấp thuận theo quy định của pháp luật đầu tư không phải là nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án. Trong trường hợp này, việc giao đất, cho thuê đất không được áp dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 9 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ.</p>	<p>Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì một trong các căn cứ để giao đất cho thuê đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, cho phép chuyển mục đích là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.</p> <p>Như vậy, pháp luật về đất đai đã có quy định về giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>Hiện nay, pháp luật đất đai chưa quy định cụ thể về thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật đầu tư như trên nên dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án. (Nghệ An)</p>	
89.	<p>Điều 19 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</p>	<p>1. Tại điểm b khoản 2 Điều 19 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, quy định: "...Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh BĐS; trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng.</p> <p>Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do...".</p> <p>Như vậy, theo quy định nêu trên, trường hợp dự án đã thế chấp mà chưa được giải chấp thì trong hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận đủ điều kiện mở bán phải có biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp. Biên bản này chưa thể có được vì chưa có thông báo đủ điều kiện mở bán của</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>Sở Xây dựng thì chưa đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai, đồng nghĩa với việc chưa có bên mua nhà ở. (Nghệ An)</p> <p>Theo quy định trên để có biên bản thống nhất với bên mua về việc không phải giải chấp đang gặp bất cập lớn trong quá trình thực hiện vì trước khi thông báo BĐS hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh người mua, thuê mua chưa được xác định. (Hung Yên)</p>	
90.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Hiện nay Luật Kinh doanh BĐS chưa quy định trường hợp và trình tự thủ tục của định chỉ hoạt động của sàn giao dịch; tổ chức môi giới BĐS; tư vấn, quản lý BĐS nên khó khăn trong công tác quản lý nhà nước. Hiện nay có một số tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý BĐS (không thành lập doanh nghiệp tại tỉnh Bắc Giang) khi hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Giang không quy định thông báo đến cơ quan quản lý nhà nước nên địa phương không nắm bắt thông tin hoạt động của các tổ chức, cá nhân để quản lý. (Bắc Giang)</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
91.	Chưa thống nhất về điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh BĐS giữa các quy định của Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đất đai	<p>1. Theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS thì điều kiện để doanh nghiệp tham gia vào hoạt động kinh doanh BĐS là phải có “vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”. Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS thì “Kinh doanh BĐS là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS”. Như vậy, theo hai điều khoản này thì doanh nghiệp chỉ cần có 20 tỷ là có thể xây dựng BĐS để kinh doanh. Trong khi đó Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án “có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20%</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>(Điểm b khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS).</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên”. Điều này có nghĩa là doanh nghiệp phải có một khoản vốn tối thiểu tương ứng với tỷ lệ một tỷ lệ nhất định (15% hoặc 20% tùy trường hợp) của tổng mức đầu tư theo từng dự án mới được phép thực hiện đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh. Và khoản “vốn tối thiểu” này thay đổi theo tổng mức đầu tư của từng dự án, mà không phải cố định ở một mức cụ thể nào - do đó nó có thể cao hơn hoặc thấp hơn 20 tỷ đồng. Như vậy, giữa các quy định của hai Luật này đang có sự không tương thích về điều kiện tài chính của doanh nghiệp khi hoạt động kinh doanh BĐS. (Hòa Bình)</p>	
92.	<p>Chưa thống nhất về hình thức của hợp đồng giao dịch về BĐS trong quy định giữa Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS</p>	<p>1. Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở quy định hợp đồng mua bán nhà ở thương mại phải thực hiện công chứng, chứng thực trừ một số trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 122. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS quy định, hợp đồng kinh doanh BĐS phải được lập thành văn bản, việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân thì phải công chứng hoặc chứng thực. Thời điểm có hiệu lực là do thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì thời điểm ký kết. Như vậy, giữa hai Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS đang chưa thống nhất về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. (Hòa Bình)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
93.	<p>Luật Kinh doanh BĐS</p>	<p>1. Theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 thì “Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua BĐS hình thành trong tương lai</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>không đúng mục đích theo cam kết” là hành vi bị cấm. Tại Khoản 6 Điều 26 của Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm: “Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS”. Đồng thời, tại Khoản 1 Điều 179 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định: “Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật”.</p> <p>Như vậy, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh BĐS và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh BĐS đã có quy định cụ thể về hình thức, điều kiện huy động vốn của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và chế tài xử lý các hành vi vi phạm trong việc huy động vốn không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với việc ký kết hợp đồng đặt cọc mà không nhằm mục đích huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự. (Cần Thơ)</p>	
94.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Tại Khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”.</p> <p>Theo Khoản 1 Điều 328 của Bộ Luật dân sự 2015 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017) cũng quy định: “1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp có ý kiến về nội dung này.

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Đối chiếu với các quy định nêu trên, nếu mục đích của thỏa thuận đặt mua chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán các sản phẩm là BĐS (sau khi các sản phẩm này đủ điều kiện được mua bán theo quy định của pháp luật) sẽ được chủ đầu tư và bên mua ký kết; chủ đầu tư cam kết không sử dụng tiền thỏa thuận đặt cọc sai mục đích, không sử dụng tiền đặt cọc để huy động vốn thì không bị cấm theo quy định của pháp luật. . <i>(Cần Thơ)</i></p>	
95.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Hiện nay Luật Kinh doanh BĐS chưa quy định trường hợp và trình tự thủ tục của đình chỉ hoạt động của sàn giao dịch; tổ chức môi giới BĐS; tư vấn, quản lý BĐS nên khó khăn trong công tác quản lý nhà nước. Hiện nay có một số tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý BĐS (không thành lập doanh nghiệp tại tỉnh Bắc Giang) khi hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Giang không quy định thông báo đến cơ quan quản lý nhà nước nên địa phương không nắm bắt thông tin hoạt động của các tổ chức, cá nhân để quản lý. <i>(Hà Nội)</i></p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
96.	Luật Kinh doanh BĐS năm 2024	<p>1. Luật KDBĐS 2014 chưa quy định rõ một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh BĐS như: thế nào là “dự án BĐS”? thế nào là “chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh BĐS”... Điều này, gây lúng túng, khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện đồng thời chưa làm rõ được phạm vi điều chỉnh của Luật. <i>(Tây Ninh)</i></p> <p>2. Chưa có quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có sự mâu thuẫn, chồng chéo của Luật kinh doanh BĐS với các luật</p>	<p>1. Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>2. Đã quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật</p> <p>3. Đã được quy định cụ thể tại Luật KD BĐS 2023, cụ thể: nguyên tắc kinh doanh BĐS quy định tại Điều 4, các hành vi bị cấm quy định tại Điều 8. Trong đó:</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>có liên quan đối với các nội dung, quy định về kinh doanh BĐS. (Tây Ninh)</p> <p>3. Các quy định chung của Luật hiện hành về nguyên tắc kinh doanh BĐS (Điều 4) và các hành vi bị cấm (Điều 8) cũng cần được rà soát sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thống nhất, đồng bộ hơn với các luật ban hành sau như Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn. (Tây Ninh)</p>	<p>- Đối với nguyên tắc kinh doanh BĐS: Luật KD BĐS 2023 đã gộp khoản 1, khoản 3 Điều 4 thành khoản 1 và đổi cụm từ “không trái với quy định của pháp luật” thành “không vi phạm điều cấm của luật”</p>
97.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Luật Kinh doanh BĐS chưa quy định phân hóa về điều kiện đối với các tổ chức cá nhân kinh doanh BĐS thông thường, không gắn với hoạt động đầu tư dự án với các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS theo hình thức đầu tư dự án BĐS; chưa có quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân phải đáp ứng khi làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh BĐS, nhất là với các dự án BĐS có các sản phẩm đặc thù. (Tây Ninh)</p> <p>2. Các quy định về điều kiện đối với BĐS đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh BĐS hiện được quy định chung cho các loại BĐS gồm nhà ở và công trình xây dựng; chưa có quy định cụ thể, rõ ràng về điều kiện bán công trình xây dựng. (Tây Ninh)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Điều 9 Luật KD BĐS 2023; Khoản 5 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024)</p>
98.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Quy định về điều kiện của BĐS hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong Luật Kinh doanh BĐS hiện hành đang không rõ ràng để áp dụng đối với công trình xây dựng; không xác định được tất cả các công trình xây dựng hay chỉ một số trường hợp công trình xây dựng cụ thể nào được kinh doanh theo hình thức bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai. (Tây Ninh)</p> <p>2. Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 chưa quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải làm thủ tục để tổ chức tín dụng cấp chứng thư bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua đối với hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là chưa phù hợp</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Điều 24 Luật KD BĐS 2023; Điều 3 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP)</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		với quy định của pháp luật về bảo lãnh; không quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án BĐS trong trường hợp không thực hiện bảo lãnh cũng như chưa quy định bảo vệ quyền lợi người mua BĐS trong trường hợp chủ đầu tư là bên bán BĐS không thực hiện bảo lãnh đúng quy định. <i>(Tây Ninh)</i>	
99.	Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại) theo pháp luật về kinh doanh BĐS đang có sự giao thoa, mâu thuẫn, trùng lặp với các quy định về chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai. <i>(Tây Ninh)</i></p> <p>2. Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất trong Luật Kinh doanh BĐS hiện hành chưa thể hiện rõ được sự khác biệt của hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất với các hình thức kinh doanh BĐS khác như kinh doanh nhà ở, kinh doanh công trình xây dựng. <i>(Tây Ninh)</i></p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>(Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã phân định quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Chương III) và kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (Chương IV))</p>
100.	Chưa thống nhất về điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư trong hoạt động kinh doanh BĐS giữa các quy định của Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đất đai	1. Theo quy định tại Điều 10 Luật KD BĐS thì điều kiện để doanh nghiệp tham gia vào hoạt động KD BĐS là phải có “vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”. Theo khoản 1 Điều 3 Luật KD BĐS thì “KD BĐS là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS”. Như vậy, theo hai điều khoản này thì doanh nghiệp chỉ cần có 20 tỷ là có thể xây dựng BĐS để kinh doanh. Trong khi đó Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án “có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% TMĐT đối với dự án có quy	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>(Điểm b khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023).</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên”. Điều này có nghĩa là doanh nghiệp phải có một khoản vốn tối thiểu tương ứng với tỷ lệ một tỷ lệ nhất định (15% hoặc 20% tùy trường hợp) của TMĐT theo từng dự án mới được phép thực hiện đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh. Và khoản “vốn tối thiểu” này thay đổi theo TMĐT của từng dự án, mà không phải cố định ở một mức cụ thể nào - do đó nó có thể cao hơn hoặc thấp hơn 20 tỷ đồng. Như vậy, giữa các quy định của hai Luật này đang có sự không tương thích về điều kiện tài chính của doanh nghiệp khi hoạt động KD BĐS. (Hòa Bình)</p>	
101.	Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS	<p>1. Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở quy định hợp đồng mua bán nhà ở thương mại phải thực hiện công chứng, chứng thực trừ một số trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 122. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS quy định, hợp đồng kinh doanh BĐS phải được lập thành văn bản, việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân thì phải công chứng hoặc chứng thực. Thời điểm có hiệu lực là do thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì thời điểm ký kết. Như vậy, giữa hai Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS đang chưa thống nhất về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. (Hòa Bình)</p> <p>2. Quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 cũng đang có sự chồng chéo, không rành mạch riêng biệt, độc lập với quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở năm 2014. Trong khi giao dịch về nhà ở thương mại rất rộng, tuy nhiên Điều 1 của Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định giới</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p> <p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>hạn một số giao dịch về nhà ở thương mại không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở mà thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh BĐS là giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh BĐS. Từ thực tế đó, đã có nhiều nội dung về kinh doanh nhà ở quy định chông chéo giữa hai Luật, như quy định về bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Các bất cập, chông chéo nêu trên dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng quy định pháp luật, thiếu sót trong việc hiểu và thực thi các quy định pháp luật của Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở. (TP. Hồ Chí Minh)</p>	
102.	Luật Kinh doanh BĐS và Luật Dân sự	<p>1. Các khái niệm: “Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đang không có sự phân định rành mạch về nội hàm với khái niệm “Tài sản hình thành trong tương lai” quy định trong Bộ Luật Dân sự năm 2015.</p> <p>Các quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh BĐS trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đang có sự trùng lặp, chưa phân định rõ sự khác nhau về nội dung, hình thức thực hiện với quy định về chuyển giao quyền, chuyển giao nghĩa vụ trong Bộ Luật Dân sự năm 2015 để đảm bảo không có sự xung đột quy định. (TP. Hồ Chí Minh)</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp có ý kiến về nội dung này
103.	Luật Kinh doanh BĐS và Luật Đầu tư	<p>1. Quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh BĐS 2014 chưa làm rõ sự phân định rành mạch, độc lập với phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư năm 2020. Luật Đầu tư năm 2020 quy định phạm vi điều chỉnh chung về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam; trong khi Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định phạm vi điều chỉnh về kinh doanh BĐS nhưng không phân định rõ phạm vi riêng biệt, độc lập của lĩnh vực chuyên ngành kinh doanh BĐS. Điều này dẫn đến giữa hai Luật có một</p>	<p>Phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS 2023 về cơ bản giữ nguyên như phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS 2014 (Luật KD BĐS 2023 có bổ sung thêm các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật).</p> <p>- Đối với việc chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư và pháp luật về bất động sản: Khoản 1 Điều 41 Luật KD BĐS đã phân định rõ thẩm quyền, thủ</p>

ST T	Văn bản	Nội dung vướng mắc, bất cập	Báo cáo bổ sung
		<p>số nội dung quy định chồng chéo nhau về hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực BĐS, điển hình cụ thể như các quy định chồng chéo về chuyển nhượng dự án trong hai Luật.</p> <p>Một số khái niệm quan trọng trong kinh doanh BĐS như “dự án BĐS”, “một phần dự án BĐS”, “chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS”, “chuyển nhượng một phần dự án BĐS”, “chủ đầu tư dự án” cũng chưa có cơ sở rõ ràng để xác định sự tương thích với khái niệm “Dự án đầu tư”, “nhà đầu tư” trong Luật Đầu tư. Và các khái niệm “Tổ chức trong nước”, “Tổ chức nước ngoài”, “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” trong Luật Kinh doanh BĐS cũng chưa rõ cơ sở để xác định là tương thích, giống nhau hay khác so với khái niệm “Nhà đầu tư trong nước”, “Nhà đầu tư nước ngoài”, “Tổ chức kinh tế trong nước”, “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” trong Luật Đầu tư.</p> <p>Các bất cập, chồng chéo nêu trên giữa các Luật đã gây khó khăn, phức tạp trong việc lựa chọn áp dụng các quy định pháp luật. (TP. Hồ Chí Minh)</p>	<p>tục cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản giữa pháp luật về đầu tư và bất động sản. Theo đó, đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>- Hiện nay không có mâu thuẫn trong các khái niệm “dự án BĐS”, “một phần dự án BĐS”, “chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS”, “chuyển nhượng một phần dự án BĐS”, “chủ đầu tư dự án” với khái niệm “Dự án đầu tư”, “nhà đầu tư” trong Luật Đầu tư: khoản 3 Điều 3 Luật KD BĐS đã quy định dự án BĐS là dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.</p> <p>- Khái niệm về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã được dẫn chiếu đến Luật Đầu tư: thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư.</p>
		<p>Nội dung vướng mắc, bất cập trong chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội</p>	

1	<p>Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP 20/10/2015</p>	<p>1. Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH còn chồng chéo, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, xây dựng, đấu thầu, đất đai... Cụ thể là:</p> <p>- Theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 thì đối với NOXH được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư của trung ương thì Bộ Xây dựng báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư; nếu được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư của địa phương thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>Tuy nhiên, hiện nay dự án đầu tư xây dựng 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 NOXH 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.</p> <p>Ngoài ra, hiện nay có một số dự án xây dựng NOXH sử dụng nguồn vốn hỗn hợp gồm một phần vốn ngân sách và phần còn lại vốn huy động của các tổ chức, cá nhân nhưng chưa được quy định rõ ràng về việc lựa chọn chủ đầu tư sử dụng loại nguồn vốn hỗn hợp này trong Luật Nhà ở hiện hành dẫn tới ách tắc trong triển khai thực hiện, làm giảm hiệu quả thu hút đầu tư phát triển NOXH, nhất là tại các địa phương có nguồn ngân sách tương đối nhiều có thể dành một phần ngân sách ra để đầu tư phát triển NOXH.</p> <p>- Tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “2. Đối với NOXH được đầu tư không phải bằng nguồn vốn</p>	<p>*/ Về sự thống nhất trong quy định lựa chọn chủ đầu tư: Điều 84 Luật Nhà ở 2023 đã quy định thống nhất về chủ đầu tư NOXH theo pháp luật về đầu tư công, xây dựng, đầu tư. Lưu ý: pháp luật đầu tư công không quy định về lựa chọn chủ đầu tư mà chỉ quy định về giao chủ đầu tư.</p> <p>*/ Về việc dự án xây dựng NOXH sử dụng nguồn vốn hỗn hợp (NSNN, tư nhân): hiện nay không có quy định về đầu tư NOXH theo hình thức đối tác công tư. Do đó, không có cơ sở để thực hiện.</p> <p>*/ Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Khoản 3 và khoản 4 Điều 126 của Luật Đất đai quy định điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó gồm điều kiện “<i>thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định</i>”.</p> <p>Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện, trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Trong đó, để phù hợp với đặc thù dự án nhà ở xã hội, nguyên tắc xét duyệt lựa chọn nhà đầu tư không căn cứ giá trị nộp ngân sách nhà nước. Tiêu chí đánh giá đối với các dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).</p> <p>*/ Về hình thức lựa chọn chủ đầu tư:</p>
---	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo UBND cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau: a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng NOXH 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 dự 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 NOXH theo quy định của pháp luật về đấu thầu là không phù hợp.

Bên cạnh đó, tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH quy định “2. Đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau: a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu;”. Tuy nhiên, tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định: “Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự

Luật Nhà ở, Luật Đất đai đã thống nhất quy định về hình thức lựa chọn nhà đầu tư với Luật Đầu tư và pháp luật về đấu thầu. Cụ thể:

Điều b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định: “Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”.

Điều 250 Luật Đất đai 2024 đã sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư. Theo đó, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong 2 trường hợp: a) Đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai; b) Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

Khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023 quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện như sau:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ; b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà

	<p><i>án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất</i>". Như vậy, hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án NOXH quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 không thống nhất với hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.</p> <p>- Theo quy định của pháp luật về đầu tư, NOXH là lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư (điểm d khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2020 và mục IV.1 Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư). Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 110 và điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (<i>được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai</i>) thì dự án xây dựng NOXH thuộc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p> <p>Như vậy, hình thức lựa chọn nhà đầu tư dự án NOXH quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở không thống nhất pháp luật về đầu tư và đất đai.</p> <p>- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 110 và điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 thì dự án xây dựng NOXH thuộc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử</p>	<p>ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;</p> <p>*/ Về điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014</p> <p>- Theo quy định của pháp luật về đất đai, dự án NOXH thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất; trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Lĩnh vực NOXH là lĩnh vực ưu đãi đầu tư. Do đó, theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện trong trường hợp không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật. Bộ KHĐT không nhận được phản ánh nào về vướng mắc pháp luật về đầu tư và đấu thầu trong trường hợp giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh BĐS được Nhà nước làm chủ đầu tư dự án.</p> <p>Hiện nay, Điều 84 Luật Nhà ở 2024 đã bỏ hình thức giao chủ đầu tư này.</p> <p>*/ Về việc xây dựng NOXH để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp:</p> <p>Theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014, không được xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở. Theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2013, đất khu công nghiệp không phải là đất ở. Do đó, Nghị định số 82/2018/NĐ-CP không quy định việc cho phép xây dựng nhà ở cho công nhân trong phạm vi ranh giới khu công nghiệp. Đối với đất ở ngoài KCN để bố trí xây dựng nhà</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Như vậy, hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án NOXH quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 không thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai.</p> <p>- Tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp xây dựng NOXH để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh BĐS được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án. 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 ²...</p> <p>- Theo Luật Nhà ở năm 2014 (tại khoản 1 Điều 16 và khoản 1 Điều 56) thì khi quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất, cơ quan có thẩm quyền phải quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đó, nhưng theo Luật Đất đai 2013 (tại Điều 149), Luật Đầu tư 2020 (tại khoản 9 Điều 77) và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ (tại khoản 4 Điều 32) thì việc bố trí quỹ đất này phải thực hiện bên ngoài khu công nghiệp. Quy định khác nhau nêu trên đã dẫn đến bất cập trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án. Bởi vì, nếu quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân ngay trong khu công nghiệp theo pháp luật nhà ở thì sẽ do doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh BĐS làm chủ đầu tư dự án</p>	<p>ở cho công nhân hoặc các đối tượng khác phù hợp với pháp luật về nhà ở do UBND cấp tỉnh xem xét trên cơ sở nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn.</p> <p>Đến nay, khoản 7 Điều 202 Luật Đất đai 2024 đã quy định: "<i>Diện tích đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy hoạch thì được quản lý như đất thương mại, dịch vụ và được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật</i>".</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

² 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.

		<p>(theo hình thức chỉ định), nhưng khi bố trí quỹ đất nằm ngoài khu công nghiệp theo Luật Đất đai, Luật đầu tư 2020 và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Điều này dẫn đến thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mất nhiều thời gian, thậm chí có trường hợp không có doanh nghiệp tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>Mặt khác, khi các địa phương bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất theo pháp luật đất đai, Luật Đầu tư và Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ thì pháp luật nhà ở lại chưa có quy định về việc xây dựng quỹ nhà ở này để bố trí cho những đối tượng nào? Áp dụng cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp đó hay cho cả các khu công nghiệp khác hay dành cho cả 10 đối tượng trên địa bàn theo pháp luật về nhà ở.</p> <p>- Theo quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Để đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng NOXH, cần có quy định rút ngắn thời gian lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung, dự án đầu tư xây dựng NOXH nói riêng, trường hợp thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu cần có quy định quy trình đấu thầu riêng (đơn giản hóa, rút ngắn trình tự, thời gian thực hiện) đối với loại hình NOXH.</p>	
2	Luật Nhà ở 2014; pháp luật về thuế	<p><i>Quy định về chính sách thuế liên quan đến NOXH trong pháp luật về nhà ở chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật về thuế:</i></p> <p>- Theo Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại ngân sách nhà nước, quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững, trong đó có chỉ đạo mở rộng cơ sở thuế, hạn chế tối đa việc lồng ghép chính sách xã hội trong các sắc thuế</p>	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.

và chính sách miễn, giảm, giãn thuế, đảm bảo tính trung lập của thuế.

Tại điểm 1b Mục I Điều 1 Quyết định số 508/QĐ-TTg ngày 23/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030 quy định: “**Các chính sách thuế chỉ được quy định trong các văn bản pháp luật về thuế** và được hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung bảo đảm tính nhất quán về hiệu lực pháp lý giữa các luật thuế và các văn bản pháp luật có liên quan.”.

- Luật Nhà ở năm 2014 (điểm b khoản 1 Điều 58) có quy định trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng NOXH để cho thuê mua, bán. Tuy nhiên, quy định này là chưa thống nhất với quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 62) có quy định cho phép người mua NOXH nếu trong thời hạn 5 năm được bán cho đơn vị quản lý NOXH đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua NOXH nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán NOXH cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Tuy nhiên, quy định này chưa phù hợp với Luật Thuế Thu nhập cá nhân hiện hành (khoản 6 và 7 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 quy định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần và áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 2% và thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng NOXH không thuộc thu nhập được miễn thuế Thu nhập cá nhân quy định tại Điều 4 Luật Thuế Thu nhập cá nhân).

Mặt khác, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 thì cá nhân chỉ được miễn thuế đối với: (i) thu nhập từ chuyển nhượng BĐS giữa vợ với chồng;

		cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau; (ii) thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất.	
3	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Tồn tại, bất cập trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luật Nhà ở năm 2014 quy định NOXH được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê, cho thuê mua cho cả 10 đối tượng chính sách xã hội là quá rộng, trong khi ngân sách nhà nước không có khả năng đáp ứng³ (hiện nay việc phát triển NOXH hầu hết đều do các doanh nghiệp tự huy động các nguồn vốn ngoài ngân sách để thực hiện). - Luật Nhà ở năm 2014 quy định chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cho đối tượng là các hộ gia đình, cá nhân, không có quy định bán cho tổ chức. Quy định này dẫn đến việc doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ trong các khu công nghiệp không thể đứng ra mua hoặc thuê nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động của đơn vị mình, mặc dù có quy định doanh nghiệp được tính chi phí này là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp (Điều 59 Luật Nhà ở). - Pháp luật về nhà ở hiện hành quy định việc quản lý và quản lý sử dụng vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội do Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định 	<ul style="list-style-type: none"> - Về đối tượng chính sách: Điều 76 Luật Nhà ở 2023 đã sửa đổi, bổ sung đối tượng chính sách này (12 đối tượng). - Luật Nhà ở 2023 đã quy định việc doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ trong các khu công nghiệp phát triển nhà ở xã hội (khoản 12 Điều 76, khoản 7 Điều 77, khoản 7 Điều 78, khoản 3 Điều 80). - Về việc cho vay qua NHCSXH: + Điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý NOXH đã quy định chi tiết về việc vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (vay vốn qua NHCSXH, Ngân hàng Phát triển Việt Nam). Trong đó, đã quy định cụ thể về điều kiện vay vốn, mức vốn vay, thời hạn vay, lãi suất vay. + Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã quy định về nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi thông qua NHCSXH, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Nguồn vốn ưu đãi từ ngân sách nhà nước, Nguồn vốn cho vay ưu đãi

³ Theo báo cáo quyết toán ngân sách mới nhất, Kiểm toán Nhà nước xác định nợ công đến 31/12/2015 theo Luật Quản lý nợ công là 2.556.039 tỷ đồng (hơn 2,5 triệu tỷ đồng). Nợ công năm 2015 bằng 61,8% GDP, riêng nợ Chính phủ 2.098.022 tỷ đồng (gần 2,1 triệu tỷ đồng), bằng 50% GDP. Đó là con số của năm 2015 đã được kiểm toán chính thức. Còn năm 2016, theo Bộ Tài chính, nợ công đã bằng 64,7% GDP, gần chạm trần Quốc hội cho phép là 65% GDP. Xu hướng đỉnh nợ công là năm 2017-2018. Năm 2017 nợ công dự kiến ở mức 64,8% GDP và năm 2018 con số này là 64,7% GDP. Như vậy, việc phải dựa vào ngân sách để thực hiện chính sách cho vay hỗ trợ NOXH ngày càng khó khăn và hạn chế.

	<p>thực hiện. Tuy nhiên, quy định hiện hành chưa nêu rõ cơ quan nào chịu trách nhiệm quản lý nguồn vốn này; chưa có quy định về tiêu chí phân bổ nguồn vốn cho các địa phương, các ngân hàng cũng như các tiêu chí, điều kiện cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay. Bên cạnh đó, trong quá trình hoạt động cho vay vốn chưa có vai trò của Bộ Xây dựng với chức năng quản lý nhà nước được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao chịu trách nhiệm phát triển nhà ở nói chung và NOXH nói riêng.</p> <p>- Pháp luật về nhà ở hiện hành quy định ưu đãi cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội loại hình nhà chung cư được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tuy nhiên quy định này khi triển khai thực hiện gặp nhiều vướng mắc liên quan đến quy hoạch và chấp thuận đầu tư.⁴</p> <p>- Pháp luật về nhà ở có quy định về nguyên tắc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán NOXH không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng phải bảo đảm lợi nhuận định mức⁵, nhưng chưa tính đến một số chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác); bên cạnh đó, lợi nhuận định mức như trên (hạch toán chung toàn bộ dự án, bao gồm cả phần 20% công trình kinh doanh thương mại) cũng chưa hấp dẫn được nhà đầu tư tích cực tham gia đầu tư xây dựng NOXH. Mặt khác, việc thẩm định giá thuê NOXH không đảm bảo quyền tự do kinh doanh sản phẩm</p>	<p>từ các tổ chức tín dụng. Trong đó, đã quy định NSNN bố trí cấp 100% nguồn vốn, cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm cho NHCSXH theo quy định để cho vay đối với các đối tượng quy định tại Điều 25, Điều 26, khoản 1 Điều 47, khoản 3 Điều 71 của Nghị định này; NSNN bố trí cấp 50% nguồn vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm, NHCSXH đáp ứng 50% nguồn vốn huy động; ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho NHCSXH theo quy định để cho vay đối với các đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 77 của Luật Nhà ở;</p> <p><i>- Về việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần:</i></p> <p>Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 đã bỏ quy định này. Riêng đối với thành phố Hồ Chí Minh thì thực hiện theo Nghị quyết số 98/2023/QH15, cụ thể: Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁴ Chủ đầu tư dự án NOXH được cho phép điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, tuy nhiên, cơ quan chức năng không phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án NOXH do lo ngại không phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Trên thực tế như ở TP. HCM, theo hướng dẫn mới nhất của Thành phố, thủ tục đầu tư dự án NOXH có ba bước: bước một là đánh giá sơ bộ điều kiện cơ bản như phù hợp quy hoạch, pháp lý đất đai, bước hai là Sở KHĐT tham mưu UBND TP chấp thuận chủ trương đầu tư, tuy nhiên Sở KHĐT cho rằng chủ trương đầu tư được chấp thuận trước khi điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là không phù hợp với Luật Đầu tư. Do đó, các dự án có thể bị tắc ở bước hai này, không thể làm bước ba là lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

⁵ 10% đối với NOXH để bán, cho thuê mua; 15% đối với NOXH cho thuê

		<p>của doanh nghiệp, thúc đẩy nguồn cung NOXH để cho thuê và cải cách thủ tục hành chính.</p> <p>- Pháp luật về nhà ở hiện hành mới chỉ có các cơ chế ưu đãi, khuyến khích nguồn vốn xã hội hóa của các thành phần kinh tế trong nước nhưng chưa có cơ chế ưu đãi để khuyến khích, thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này.</p> <p>- Cơ chế sử dụng nguồn vốn địa phương để hỗ trợ về chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đấu nối hạ tầng kỹ thuật chưa có hướng dẫn cụ thể, các địa phương áp dụng khác nhau, có nguy cơ bị coi là dự án đầu tư công và phải thực hiện theo Luật Đầu tư công sẽ rất khó triển khai.</p>	<p>luật về nhà ở. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án.</p> <p>- Quy định về chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp đã được bổ sung tại Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.</p> <p>- Cơ chế ưu đãi để khuyến khích, thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài:</p> <p>Chưa có cơ chế ưu đãi thu hút FDI vào lĩnh vực này.</p> <p>- Cơ chế sử dụng nguồn vốn địa phương để hỗ trợ về chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đấu nối hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>Việc sử dụng vốn đầu tư công phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Tuy nhiên, hiện nay không có quy định về sử dụng vốn đầu tư công để hỗ trợ về chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho các dự án về nhà ở xã hội nên không có cơ sở để thực hiện.</p>
4	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Cần xem xét quy định rõ xác định thời gian sau 5 năm để được bán NOXH; vì hiện nay, các đối tượng đang gặp khó khăn do quy định là 05 năm sau khi thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở, tuy nhiên thời gian ký hợp đồng đã sau 05 năm nhưng 1 số đối tượng (khách hàng) và công ty (chủ đầu tư) chưa giải quyết xong việc thanh toán tiền để hoàn tất các thủ tục và đối tượng được chuyển nhượng NOXH (nếu có nhu cầu)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
5	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án NOXH đối với trường hợp tổ chức đang thuê đất của nhà nước: Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có một số tổ chức (doanh nghiệp, hợp tác xã) đang thuê đất</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>

		<p>của nhà nước để sản xuất, kinh doanh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mục đích sử dụng đất không phải là đất ở). Tuy nhiên, tại thời điểm hiện nay theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt thì khu đất đó phù hợp để xây dựng NOXH.</p> <p>UBND tỉnh Đồng Nai kính đề nghị các Bộ, ngành Trung ương có ý kiến hướng dẫn trường hợp trên thì các doanh nghiệp, hợp tác xã đang thuê đất của nhà nước có đủ năng lực tài chính, có chức năng kinh doanh BĐS, có nhu cầu đầu tư NOXH thì có được giao làm chủ đầu tư dự án NOXH tại khu đất trên như quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở hay không?</p>	<p>(Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023, đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất <i>đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.</i></p> <p>Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 chỉ quy định về loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (có quyền sử dụng đất ở và đất khác, nhận quyền sử dụng đất ở); không có quy định về loại đất thực hiện dự án NOXH).</p>
6	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Đối với các dự án nhà ở thương mại (đang triển khai thực hiện hoặc đã hoàn thành) mà có quỹ đất 20% NOXH: Tại các Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư trước đây có quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao quỹ đất 20% cho nhà nước sau khi đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật. Đến thời điểm hiện nay UBND tỉnh Đồng Nai chưa tiếp nhận quỹ đất này và chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có nguyện vọng trực tiếp đầu tư NOXH trên quỹ đất này thì UBND tỉnh có được phép điều chỉnh Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư để cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được phép đầu tư xây dựng NOXH hay phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khác</p>	<p>Đối với dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư trước khi Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành (dự án chuyển tiếp), đề nghị tỉnh Đồng Nai nghiên cứu các quy định về việc thực hiện dự án chuyển tiếp tại khoản 2, khoản 3 Điều 77, Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Cụ thể:</p> <p>Khoản 1 Điều 117 NĐ 31/2021/NĐ- CP quy định đối với dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư (dự án trúng đấu giá, đấu thầu; dự án được cấp GCNĐT, GCNĐKĐT, Giấy phép đầu tư) không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:</p>

			<p><i>“a) Thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu mà nội dung, mục tiêu được thay đổi hoặc bổ sung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;</i></p> <p><i>b) Mở rộng quy mô dự án đầu tư dẫn đến dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;</i></p> <p><i>c) Điều chỉnh dự án đầu tư trong đó có bổ sung một trong các nội dung: Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; đề nghị Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai”.</i></p> <p>Khoản 3 Điều 117 quy định trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư (dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư) và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định.</p> <p>Ngoài ra, đề nghị tỉnh Đồng Nai nghiên cứu quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng NOXH theo pháp luật về nhà ở, đảm bảo thực hiện đúng quy định.</p>
7	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án NOXH vẫn còn phức tạp, mất thời gian. Hiện nay nhu cầu NOXH là nhu cầu thật, cấp bách, nhất là các địa phương có đông công nhân; trong khi nhu cầu nhà ở thương mại ở một số nơi chưa thật sự</p>	<p>Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 về <i>"Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"</i>, Ban</p>

		<p>là nhu cầu thật. Do đó việc đẩy mạnh phát triển NOXH cũng là biện pháp quan trọng để bình ổn thị trường BĐS. UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Tổ Công tác tham mưu Thủ tướng Chính phủ cho thực hiện thí điểm cơ chế bóc thăm khách quan, minh bạch để lựa chọn các chủ đầu tư dự án NOXH trên địa bàn thành phố Biên Hòa và huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (sau khi đã xác định các nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm).</p>	<p>Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII chỉ đạo: “Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định cụ thể về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch”.</p>
8	Luật Nhà ở 2023	<p>1. Quy định hiện nay không cho phép kinh doanh thương mại dịch vụ trong dự án NOXH. Tuy nhiên, đối với dự án NOXH, nhất là dự án NOXH độc lập thì cần thiết bố trí công trình hoặc phần diện tích sàn dịch vụ, tiện ích công cộng để phục vụ cho cư dân (nhà trẻ, mẫu giáo, cửa hàng tiện lợi, công trình văn hóa, thể dục thể thao,...).</p> <p>Luật Nhà ở 2023 có cho phép bố trí 20% diện tích đất hoặc sàn để kinh doanh thương mại, tuy nhiên Luật đến ngày 01/01/2025 mới có hiệu lực. Điều khoản chuyển tiếp tại khoản c điểm 2 Điều 198 của Luật về chính sách ưu đãi chưa rõ ràng và cần có hướng dẫn chi tiết.</p> <p>Cụ thể: khoản 2 điểm 2 Điều 198 của Luật Nhà ở 2023 quy định: “Trường hợp dự án đầu tư xây dựng NOXH, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật này, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư”.</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

9	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Điều kiện thu nhập thu nhập người mua NOXH: Tỷ lệ người mua NOXH được Ngân hàng Chính sách Xã hội duyệt cho vay thấp. Lý do: người mua NOXH bị ràng buộc điều kiện về thu nhập không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên; tuy nhiên thu nhập thấp quá thì không chứng minh được khả năng trả nợ cho ngân hàng.</p> <p>Kiến nghị sửa đổi điều kiện về thu nhập người mua NOXH theo hướng: không có thu nhập cao nhưng cũng không bị ràng buộc thu nhập quá thấp, để đủ khả năng trả nợ cho ngân hàng khi vay mua NOXH.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, NHCSXH có ý kiến về nội dung này.
10	Luật Nhà ở	1. Chưa quy định chi tiết cần tỷ lệ bao nhiêu đất ở trong tổng diện tích của dự án để đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ TNMT có ý kiến về nội dung này.
11	Luật Nhà ở	1. Chưa có quy định cụ thể về công thức xác định giá bán NOXH thuộc sở hữu nhà nước khi tính toán tiền chênh lệch trong quá trình thực hiện GPMB, bố trí tái định cư cho các hộ dân.	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
12	Luật Nhà ở	1. Giá bán, giá cho thuê, thuê mua NOXH chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý khác như chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp,.. trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% đã làm nản lòng các chủ đầu tư do lợi nhuận thu được quá thấp.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
13	Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh BĐS 2013, Luật Nhà ở 2014	1. Các quy định chung về hợp đồng kinh doanh BĐS vẫn có sự giao thoa về phạm vi điều chỉnh, áp dụng của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 với Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, đặc biệt là hợp đồng kinh doanh BĐS theo pháp luật về kinh doanh BĐS với hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, hợp đồng kinh doanh nhà ở thương mại vừa được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, đồng thời, cũng được quy định, điều	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.

		<p>chính bởi Luật Nhà ở năm 2014. Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 không quy định riêng về kinh doanh nhà ở mà quy định gộp chung kinh doanh nhà ở với kinh doanh công trình xây dựng. Điều này đã dẫn đến sự phân tán, chông chéo về quy định giữa các văn bản luật và ngay cả trong cùng một luật cụ thể; gây khó khăn cho các chủ thể kinh doanh BĐS nói chung và chủ thể thực hiện hợp đồng kinh doanh BĐS nói riêng trong việc ghiên cứu và lựa chọn áp dụng quy định của pháp luật.</p>	
14	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Công tác kiểm tra thông tin theo thẩm quyền đối tượng đã có nhà ở, đất ở đang gặp khó vì chưa có hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên dễ dẫn đến bỏ sót thông tin đối với người đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH mà đã có nhà ở, đất ở trên địa bàn. Bên cạnh đó, số lượng người đăng ký tương đối nhiều cũng ảnh hưởng đến kết quả kiểm tra, xác minh.</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>
15	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Việc quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; điều kiện kinh tế địa lý của từng vùng, miền, địa phương và nhu cầu nhà ở thực tế của người dân.</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p>
16	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Quy định phải dành tỷ lệ tối thiểu 20% diện tích NOXH để cho thuê trong các dự án NOXH và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng. Như vậy sẽ kéo dài thời gian thu hồi vốn của chủ đầu tư, phát sinh chi phí cho việc quản lý đối tượng thuê nhà Điều này dẫn đến chưa thu hút được các chủ đầu tư tham gia xây dựng NOXH. Ngoài ra, Luật Nhà ở hiện hành cũng chưa có quy định cụ thể về cách tính giá bán lại NOXH sau một thời gian mua, thuê mua.</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

17	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án NOXH chưa đủ khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng NOXH; chưa thống nhất với pháp luật về thuế, đầu tư, đầu tư công,...</p>	<p>Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án NOXH như: Quy trình thực hiện thủ tục đầu tư dự án NOXH cũng được rút gọn đáng kể, giúp nhà đầu tư tiết kiệm thời gian, chi phí thực hiện dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Luật Nhà ở 2023); đã xác định chi tiết các thành phần cấu thành tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH là căn cứ để tính khoản lợi nhuận tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH (khoản 2 điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP); chủ đầu tư dự án còn có thể có thêm khoản lợi nhuận từ phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại - chiếm tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Bộ Kế hoạch và Đầu tư không nhận được báo cáo về vướng mắc ưu đãi đầu tư NOXH với pháp luật về đầu tư, đầu tư công.</p>
18	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Chưa có quy định cụ thể về ưu đãi với nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại dành quỹ đất 20% để xây dựng NOXH, quy định cụ thể về hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>
19	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở xác định hình thức "<i>Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê</i>" là một hình thức phát triển NOXH. Tuy nhiên trong quy định của Luật Nhà ở và các nghị định của Chính phủ không có hành lang pháp lý cho hình thức phát triển NOXH này</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

20	Luật Nhà ở	<p>1. Theo quy định Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì nội dung xác nhận về thực trạng nhà ở yêu cầu xác nhận hộ gia đình có hay không có “<i>nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình</i>”, “<i>chưa có nhà ở, đất ở</i>”. Tuy nhiên, chưa có hướng dẫn cụ thể “<i>nhà ở thuộc sở hữu</i>”, “<i>đất ở</i>” chỉ bao gồm nhà ở, đất ở hợp pháp (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc nhà ở hiện có trên đất có nguồn gốc là đất ở...) hay có bao gồm các nhà ở hiện có xây dựng trên đất không phải đất ở và nhà ở, đất ở chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hay không, dẫn đến nhiều đơn vị còn lúng túng trong công tác kiểm tra, xác nhận thực trạng về nhà ở.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
21	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương và nhu cầu nhà ở thực tế của người dân. Điều này dẫn tới thiếu quỹ đất để phát triển NOXH.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
22	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Khó khăn vướng mắc trong việc xác định giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước để đầu tư xây dựng NOXH.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
23	Luật Nhà ở 2014	<p>1. Tại Điều 51 Luật Nhà ở quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH; trong đó, tại điểm a khoản 1 có quy định: “<i>a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua NOXH, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và</i></p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

		<i>từng khu vực</i> ". Theo quy định trên thì không quy định việc có đất ở. Tuy nhiên, tại điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung điểm đ Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), quy định: "4) nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua NOXH được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; ...". Theo quy định này thì đối tượng có đất ở sẽ không đủ điều kiện để được hưởng chính sách NOXH, như vậy là trái với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở nêu trên.	
24	Luật Nhà ở 2014	1. Hiện nay, theo quy định pháp luật về quản lý và phát triển NOXH không có quy định về thời điểm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH trình thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH; dẫn đến một số dự án đã đủ các điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng nhưng Chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành việc thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
25	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Chưa quy định rõ về việc bốc thăm: 1. Chỉ bốc thăm đối với những căn mở bán bị chọn trùng (do nhiều đối tượng chọn trùng 1 căn) hay 2. Bốc thăm đối với toàn bộ căn hộ mở bán (bao gồm cả căn bị chọn trùng và căn không bị chọn trùng).	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
26	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Quy định các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại III trở lên phải dành quỹ đất để xây dựng NOXH (tỷ lệ 20% theo quy định của Chính phủ) chưa phù hợp với thực tiễn. Thị trường và quỹ đất dành cho phát triển NOXH, nhà ở cho người thu nhập thấp còn hạn chế, nhà đầu tư thường lựa chọn hình thức nộp toàn bộ tiền sử dụng đất thay thế cho 20% quỹ đất NOXH.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023; Điều 17, 18, 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP)
27	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	1. Việc quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với quy hoạch,	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

	ngày 01/4/2021 của Chính phủ	kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh Lai Châu và nhu cầu nhà ở thực tế của người dân.	
28	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Luật hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức kinh tế nước ngoài, quỹ đầu tư phát triển địa phương tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH; một số quy định về hình thức phát triển nhà ở chưa đồng bộ với các luật mới được sửa đổi, bổ sung trong thời gian qua như pháp luật về đầu tư công, đầu tư, đầu tư theo phương thức đối tác công - tư, xây dựng.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
29	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP: Về bố trí quỹ đất cho các dự án phát triển NOXH, nhà ở cho người thu nhập thấp: Quy định về dành quỹ đất 20% NOXH trong các dự án nhà ở thương mại còn cứng nhắc, đặc biệt đối với các dự án có quy mô nhỏ, dẫn đến quy hoạch dự án bị manh mún, nhỏ lẻ, gây khó khăn cho nhà đầu tư và nhà nước trong quản lý đô thị, không phù hợp với thực tế của địa phương. Trong khi, hiện nay chưa có quy định cho phép địa phương lập quy hoạch dự án NOXH tập trung thay thế quỹ đất 20% NOXH tại các dự án nhà ở thương mại.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
30	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Quy định tại các đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết chưa phù hợp đối với một số địa phương vùng trung du và miền núi phía Bắc hoặc đối với khu vực chưa có nhu cầu về NOXH. 2. Việc thu từ tiền sử dụng đất đối với 20% quỹ đất dành cho phát triển NOXH ở các dự án có quy mô <10ha đến nay chưa được hướng dẫn cụ thể của các Bộ ngành liên quan.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này. (Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023; Điều 17, 18, 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP).
31	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	1. Về khái niệm “NOXH tại khu công nghiệp” được định nghĩa tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP: “NOXH tại khu công nghiệp là NOXH được đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

	ngày 01/4/2021 của Chính phủ	<p><i>nhà ở, pháp luật về NOXH để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại khu công nghiệp</i>”.</p> <p>Với khái niệm này, đối tượng được thụ hưởng nhà ở công nhân đang rất vướng mắc và không đảm bảo công bằng với các đối tượng làm việc tại các nhà máy, xí nghiệp bên ngoài khu công nghiệp. Do vậy cần định nghĩa lại khái niệm, đối tượng được thụ hưởng chính sách về NOXH tại khu công nghiệp để đảm bảo phục vụ cho đồng đảo các đối tượng là công nhân theo thực tế địa phương hiện nay.</p>	
32	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	<p>1. Tại các Mẫu 1, Mẫu 3, Mẫu 4 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD có nội dung: “<i>Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình</i>”.</p> <p>Tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH quy định: “<i>Hộ gia đình, cá nhân là người có tên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ tạm trú được cấp theo quy định của Luật Cư trú</i>” và đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 7 Nghị định 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 “<i>Hộ gia đình, cá nhân là người có tên trong cùng một hộ gia đình đăng ký thường trú đã được cập nhật thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về cư trú theo quy định của Luật Cư trú</i>”.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.
33	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	<p>1. Tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi điểm b, khoản 13, Điều 1 Nghị định số 49/2021 quy định: “<i>Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua NOXH theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua NOXH được</i>”</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

		<p>hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương...”.</p> <p>Quy định nêu trên hiện nay rất bất cập trong việc triển khai thực hiện tại các địa phương. Tiêu chí không có nhà ở, đất ở không rõ được thực hiện tại nơi có dự án, địa bàn huyện nơi đối tượng thường trú, tạm trú hay trên địa bàn toàn tỉnh, cả nước. Dẫn tới cách triển khai của các địa phương khác nhau, không thống nhất. Bên cạnh đó, việc rà soát các đối tượng để xem có nhà ở, đất ở hay chưa trong giai đoạn này còn nhiều bất cập, như: Sổ đỏ thường cấp cho hộ gia đình trong đó có bố mẹ và đối tượng đăng ký mua nhà. Vậy bố mẹ đã có sổ đỏ đất ở, nhà ở của hộ gia đình thì đối tượng đó có được coi là chưa có đất ở, nhà ở hay không; dữ liệu về đất đai của các địa phương chưa hoàn thiện nên thời gian để kiểm tra, xác minh về nhà ở, đất ở thường không đảm bảo theo quy định... ngoài ra, mặc dù các đối tượng đã có nhà ở, có đất ở nhưng ở quê, đi làm tại khu công nghiệp ở xa muốn thuê hoặc mua nhà để ổn định lao động lại không được mua, thuê mua (trên địa bàn tỉnh Bắc Giang khi rà soát có công nhân làm việc cách 80km đã có nhà, đất ở quê nên ko được mua NOXH mặc dù là đang rất cần).</p>	
34	<p>Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ</p>	<p>1. Chưa có quy định cụ thể về việc giao chủ đầu tư dự án nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57; hướng dẫn tại Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 7 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP chưa cụ thể để thực hiện.</p> <p>Cần nghiên cứu, thống nhất quy định về lựa chọn Chủ đầu tư tại Luật Nhà ở và quy định về lựa chọn Nhà đầu tư tại Luật Đầu tư, cần làm rõ khái niệm Chủ đầu tư theo Luật Nhà ở và Nhà đầu tư theo Luật Đầu tư; lựa chọn Chủ đầu tư với xác định, chấp thuận Chủ đầu tư, điều kiện làm Chủ đầu tư.</p>	<p>- Nhà đầu tư được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư.</p> <p>- Điều 84 Luật Nhà ở 2023 đã bỏ quy định về việc giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH. Theo đó, hiện nay xác định chủ đầu tư dự án NOXH theo hình thức sau: + Dự án được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này (NSNN, nhà nước ngoài NS): việc xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p>

			<p>+ Dự án đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p> <p>+ Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>+ Dự án không bằng nguồn vốn nêu trên và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án ĐTXD NOTM trực tiếp đầu tư xây dựng NOXH: thực hiện thủ tục chấp thuận hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án ĐTXD NOXH.</p> <p>- Luật Nhà ở 2023 đã thống nhất về việc lựa chọn nhà đầu tư với pháp luật về đầu tư, đã bỏ thủ tục công nhận chủ đầu tư.</p>
35	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Việc xác định phát sinh thuế thu nhập cá nhân không quy định cụ thể tại thời điểm nào do đó gây khó khăn trong công tác xét duyệt. Ngoài ra, thời điểm cần xác minh thường thì chưa đến thời hạn phải kê khai quyết toán thuế thu nhập cá nhân từ tiền lương, tiền công của năm đó, nên cơ quan thuế chi có thể cung cấp và xác định số thuế thu nhập cá nhân phải nộp của các năm trước đó.	Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.
36	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội về phát hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay.	Kiến nghị NHCSXH, NHNN có ý kiến về nội dung này.
37	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	1. Tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, quy định: “c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.

	ngày 01/4/2021 của Chính phủ	<p><i>có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại".</i> Tuy nhiên, tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (sra đổi, bổ sung khoản 1 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), không còn quy định nội dung trên và không có quy định việc chuyển tiếp đối với nội dung này; như vậy, sẽ có vướng mắc đối với các dự án đã được phê duyệt theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP nhưng đến thời điểm Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thì mới hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, kinh doanh.</p>	
38	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	<p>1. Hiện nay quy định của pháp luật về dành quỹ đất để phát triển NOXH tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021) còn có điểm bất cập, nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị ở khu vực ngoại thành không phù hợp bố trí NOXH (như Ba Vì, Ứng Hòa, Mỹ Đức...) hoặc dự án nhà ở thương mại có quy mô ≥ 2ha nhưng có diện tích đất xây dựng nhà ở nhỏ, theo quy định vẫn phải dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xây dựng NOXH. Do đó việc phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại không phù hợp và manh mún, rất khó thực hiện, tuy nhiên theo quy định phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ việc không bố trí quỹ đất xây dựng NOXH tại các dự án này (<i>khoản 3 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP</i>).</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
39	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	<p>1. Pháp luật hiện hành chưa quy định, hướng dẫn sử dụng khoản tiền thu được từ chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nộp tương đương quỹ đất ở tại dự án để đầu tư xây dựng NOXH (theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này

	ngày 01/4/2021 của Chính phủ	20/10/2015 của Chính phủ và Điều 1 Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND thành phố Hà Nội), trong khi đó nguồn lực tài chính của Thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng NOXH từ nguồn vốn ngân sách còn hạn chế.	
40	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Sở Xây dựng đã có văn bản kèm Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê NOXH gửi các sở ngành liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã đề nghị kiểm tra xác định đúng đối tượng, gửi Cục thuế Hà Nội đề nghị kiểm tra điều kiện về thu nhập của các đối tượng; trường hợp phát hiện đối tượng trong Danh sách không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH thì thông báo về Sở Xây dựng trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản để loại khỏi Danh sách dự kiến được giải quyết mua, thuê NOXH. Tuy nhiên Cục thuế Hà Nội không cung cấp thông tin cho Sở Xây dựng với lý do bảo mật thông tin của người nộp thuế. Điều này có thể dẫn đến bỏ lọt các đối tượng không đủ điều kiện về thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH vẫn được giải quyết mua, thuê, thuê mua NOXH tại các dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội.	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này
41	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ	1. Theo quy định, hồ sơ chứng minh đối tượng mua, thuê, thuê mua NOXH phải có giấy tờ xác nhận đối tượng, tình trạng cư trú, thực trạng về nhà ở và điều kiện thu nhập cho người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua NOXH của UBND cấp xã và cơ quan công tác theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành. Tuy nhiên UBND cấp xã chỉ kiểm tra được thực trạng nhà ở của người dân trên địa bàn, khó kiểm tra được trên địa bàn xã khác để xác nhận.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
42	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực	1. Chưa hướng dẫn cụ thể, tiến độ ở đây được hiểu là tiến độ của cả dự án hay tiến độ phần chuyển nhượng quyền sử dụng	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này

	quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng.	
43	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	1. Quy định không được hưởng ưu đãi dành 20% diện tích đất ở để xây nhà ở thương mại, không được dành 20% diện tích sàn nhà ở để bán theo giá thương mại (hiện tại các chính sách ưu đãi này đang được áp dụng và phát huy hiệu quả) nên có ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư vào các dự án NOXH.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
44	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	1. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng). Tuy nhiên chưa có văn bản hướng dẫn xác định, quản lý chi phí này.	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này
45	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	1. Về ưu đãi dự án NOXH: Điều khoản chuyển tiếp tại Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023: " <i>Trường hợp dự án đầu tư xây dựng NOXH đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP</i> ". Đề nghị Chính phủ có hướng dẫn cho địa phương như thế nào là " <i>đang áp dụng các cơ chế ưu đãi</i> ". Trường hợp đã có quyết định chủ trương đầu tư trong thời gian Nghị định 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định 35/2023/NĐ-CP hiệu lực thi hành nhưng chưa đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì có được hiểu là đang áp dụng cơ chế ưu đãi theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP hay không?	

46	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	1. Nghị định không còn nội dung Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH (không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công..) được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng NOXH (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua NOXH và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành NOXH sau khi đầu tư (đã được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH và được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ). Điều này sẽ ảnh hưởng lớn đến quyền lợi cũng như kế hoạch đầu tư của các Chủ dự án NOXH.	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
47	Công văn số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển NOXH, nhà ở công nhân	1. Đến nay, tỉnh Cà Mau chưa có dự án NOXH đủ điều kiện công bố danh mục dự án trên Cổng thông tin của UBND tỉnh để làm cơ sở cho các Ngân hàng áp dụng cho vay theo chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng, vì các dự án vướng ở thủ tục về đất đai (tiền độ giải phóng mặt bằng chậm). Kiến nghị xem xét, mở rộng điều kiện vay vốn ưu đãi chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo hướng " <i>cho vay theo tiến độ hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án, nhưng tối thiểu dự án phải hoàn thành 50% việc bồi thường, giải phóng mặt bằng</i> ", để các nhà đầu tư dự án NOXH có thêm cơ hội tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi này.	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Ngân hàng nhà nước, Bộ Tài nguyên và môi trường có ý kiến về nội dung này.
48	Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư công	1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở 2014, Nhà nước đầu tư xây dựng NOXH 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 trên diện tích đất được xác định để xây dựng NOXH theo quy định để cho thuê, cho thuê mua. Theo quy định	- Về đối tượng đầu tư công: Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công. Trong đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 113 Luật Nhà ở 2023, kiến nghị sửa khoản 3 Điều 5

tại khoản 1 Điều 80 Luật Nhà ở 2023, Nhà nước đầu tư xây dựng **NOXH bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua**. Trong khi đó, **đối tượng đầu tư công thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công**. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đầu tư công, các đối tượng đầu tư công là dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, đầu tư và hỗ trợ hoạt động đầu tư cung cấp sản phẩm, dịch vụ công ích, phúc lợi xã hội, cấp bù lãi suất tín dụng ưu đãi, phí quản lý, cấp vốn điều lệ cho các ngân hàng chính sách, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, hỗ trợ đầu tư cho các đối tượng chính sách khác theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 48 Luật Đầu tư công, việc phân bổ vốn đầu tư công cần phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách nhà nước, nguyên tắc, tiêu chí, định mức phân bổ vốn đầu tư công trong từng giai đoạn được cấp có thẩm quyền quy định (UBTVQH quyết nghị). Theo đó, việc sử dụng vốn đầu tư công hỗ trợ hoạt động xây dựng NOXH hiện nay chủ yếu được thực hiện thông qua việc cấp bù lãi suất, phí quản lý cho các ngân hàng chính sách xã hội; đồng thời Nhà nước đã ban hành các chính sách khuyến khích xã hội hóa việc đầu tư phát triển NOXH. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật Quản lý sử dụng tài sản công, khoản 3 Điều 80 Luật Nhà ở 2014, điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở 2023, NOXH được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước là tài sản công. Do đó, việc bán tài sản công phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý sử dụng tài sản công và các quy định có liên quan.

Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014 và Luật Nhà ở 2023 chỉ quy định riêng về giá thuê, thuê mua NOXH do Nhà nước đầu tư (Điều 60 Luật Nhà ở 2014, Điều 86 Luật Nhà ở 2023), **không có quy định riêng về việc thuê mua đối với NOXH được đầu tư bằng vốn đầu tư công**. Do đó, hiện nay chưa có căn cứ cụ thể để NOXH được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước/đầu

Luật Đầu tư công theo hướng bổ sung đầu tư để phát triển nhà ở xã hội thuộc đối tượng đầu tư công.
 - Về việc thuê, mua đối với NOXH được đầu tư bằng vốn đầu tư công: nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý tài sản công. Do đó, đề nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.

		<p>tu công (chưa xác định cụ thể đối tượng đầu tư công trong Luật Đầu tư công), chưa có căn cứ về sự phù hợp giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 trong việc thuê mua NOXH đầu tư bằng vốn đầu tư công.</p>	
49	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	<p>1. Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH quy định trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong việc nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung các dự án NOXH vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư (kể cả nguồn vốn ODA) theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư; hướng dẫn việc huy động 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 (kể cả nguồn vốn ODA) để thực hiện chính sách phát triển và quản lý NOXH để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Tuy nhiên, như đã nêu trên, việc huy động và thu hút vốn đầu tư công (kể cả vốn ODA) để đầu tư phát triển NOXH để cho thuê, cho thuê mua chưa thực hiện được.</p>	<p>Sau khi Việt Nam trở thành nước có thu nhập trung bình, chính sách hợp tác phát triển của nhà tài trợ có sự điều chỉnh theo hướng giảm dần hoặc chấm dứt các khoản ODA viện trợ không hoàn lại, các khoản vay ODA với điều kiện ưu đãi được chuyển dần sang các khoản vay kém ưu đãi hơn. Một số nhà tài trợ song phương vẫn tiếp tục cung cấp các khoản ODA và vay ưu đãi nước ngoài dưới dạng tín dụng xuất khẩu thường kèm các điều kiện ràng buộc về dịch vụ, xuất xứ hàng hóa của nhà tài trợ. Trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023 không có chương trình, dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nào được ký kết để đầu tư cho lĩnh vực nhà ở xã hội.</p>
50	Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Quy hoạch	<p>1. Chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác chương trình phát triển nhà ở với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để làm căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này</p>
51	Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2023	<p>1. Theo quy định của pháp luật đất đai, các dự án phát triển NOXH thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nhưng pháp luật về nhà ở quy định dự án đầu tư xây dựng NOXH được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu</p>	<p>- Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu 2023, dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>

		<p>tư công thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p>	<p>- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai, dự án đầu tư có sử dụng đất gồm thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.</p> <p>- Theo quy định tại khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2024, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2⁶ Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất</p> <p>Như vậy, pháp luật về đất đai, đấu thầu, nhà ở thống nhất về dự án nhà ở xã hội thuộc trường hợp đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁶ “(i) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. (ii) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.”

52	<p>Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường</p> <p>Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2020</p>	<p>1. Về vướng mắc trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư: Tại điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án thì phải có Bản sao hợp lệ của UBND cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Do đó, đang có sự mâu thuẫn giữa việc đề đủ điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thì cần có Văn bản chấp thuận của UBND cấp thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất khi dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất; trong khi điều kiện để đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất thì phải có chủ trương đầu tư được phê duyệt. Do vậy sẽ không chấp thuận được chủ trương đầu tư. Đồng thời thủ tục cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là một thủ tục riêng biệt thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, không có trong thành phần hồ sơ cấp chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020.</p>	<p>Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2024 đã quy định điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm: a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố; b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở; c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.</p> <p>Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không có quy định về sự phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</p> <p>Do đó, hiện nay không có mâu thuẫn với pháp luật về đầu tư về nội dung này.</p>
53	<p>Dự thảo Nghị định về quản lý và phát triển NOXH của Luật Nhà ở 2024</p>	<p>1. Về dự thảo Nghị định về quản lý và phát triển NOXH của Luật Nhà ở 2024: Trên cơ sở thực tiễn công tác thẩm định giá công tác thẩm định giá NOXH sau đây: (i) Bỏ lợi nhuận định mức cho lãi vay trong thời gian xây dựng để giảm bớt giá thành cho NOXH; (ii) Bổ sung mức lãi vay tối đa so với tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án để loại trừ trường hợp lãi vay quá lớn so với các chi phí đầu tư xây dựng khác, cụ thể bổ sung quy</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này</p>

định tổng lãi vay không vượt quá 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng; đồng thời, r (% năm) là lãi suất bảo toàn vốn do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định, do đó, đề nghị quy định cụ thể biên độ của lãi suất bảo toàn vốn r là bao nhiêu vì người quyết định đầu tư là chủ đầu tư để loại trừ trường hợp tự xác định giá trị r cao; **(iii)** Kiến nghị hướng dẫn cụ thể công thức tính giá bán đối với NOXH được phép bán sau 10 năm cho thuê; **(iv)** Kiến nghị cụ thể hơn cho trường hợp dự án đầu tư xây dựng NOXH đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà trình thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì chủ đầu tư có được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này hay không; **(v)** Theo quy định trước đây, cơ quan có thẩm quyền sẽ thẩm định giá cho thuê NOXH dựa trên hồ sơ chi phí đầu tư xây dựng do chủ đầu tư trình kèm theo. Tuy nhiên, hiện nay dự thảo quy định chủ đầu tư không còn trình thẩm định giá cho thuê mà dựa trên khung giá cho thuê do UBND cấp tỉnh ban hành. Tuy nhiên, do cơ quan có thẩm quyền không nhận được hồ sơ nên không biết tổng vốn đầu tư xây dựng của dự án để xây dựng khung giá cho thuê phù hợp. Do đó, ngoài việc thu thập cơ sở dữ liệu chi phí đầu tư xây dựng, kiến nghị bổ sung nội dung cho phép tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng khi xây dựng khung giá cho thuê, cụ thể bổ sung nội dung: "*UBND cấp tỉnh có thể tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng ban hành hoặc bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc do UBND cấp tỉnh ban hành (nếu có) để xây dựng khung giá cho thuê.*"; **(vi)** Chi phí đầu tư xây dựng NOXH bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Do đó, kiến nghị quy định

		<p>cụ thể cách tính chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho dự án NOXH theo bảng giá đất quy định của UBND cấp tỉnh ban hành hay theo giá bồi thường thỏa thuận của chủ đầu tư; (vii) Thực tiễn có một số dự án NOXH đã được thẩm định giá bán, giá thuê và giá cho thuê mua NOXH nhưng chậm triển khai thực hiện do nhiều lý do khách quan như ảnh hưởng kinh tế liên quan dịch Covid -19, điều chỉnh quy mô đầu tư xây dựng, điều chỉnh nội dung chấp thuận đầu tư dự án... dẫn tới tăng tổng chi phí đầu tư xây dựng cũng như thay đổi phương án tài chính của dự án, do đó phải tăng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH so với phương án giá được cơ quan có thẩm quyền thẩm định. Tuy nhiên, dự thảo Nghị định về phát triển và quản lý NOXH không quy định về việc thẩm định điều chỉnh giá bán, giá thuê và giá cho thuê mua NOXH của các dự án đầu tư xây dựng NOXH đã được thẩm định giá. Do đó, kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét, bổ sung quy định thẩm định điều chỉnh giá bán, giá cho thuê và giá cho thuê mua NOXH, cụ thể bổ sung quy định: "<i>Cơ quan chuyên môn của UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc thẩm định điều chỉnh giá bán, giá cho thuê và giá cho thuê mua NOXH đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH đã được thẩm định giá bán, giá cho thuê và giá cho thuê mua NOXH.</i>"</p>	
54	Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Đấu thầu 2013	<p>1. Đề nghị ban hành quy định lựa chọn nhà đầu tư riêng trong lĩnh vực NOXH, xây dựng theo quy trình rút gọn, trong đó xác định rõ về mục tiêu đầu tư, mục tiêu xây dựng; quy định hướng dẫn chuyển tiếp cụ thể đối với các trường hợp đã lựa chọn nhà đầu tư qua hình thức đấu giá, đấu thầu mà chưa làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở; giao thẩm quyền cho địa phương quy định tiêu chí ưu tiên xét duyệt hồ sơ đăng ký thuê NOXH thuộc sở hữu nhà nước,</p>	<p>1. Về việc lựa chọn nhà đầu tư đầu tư xây dựng NOXH: Theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu thầu năm 2023, hình thức lựa chọn nhà đầu tư gồm: đấu thầu rộng rãi và đấu thầu hạn chế, không gồm hình thức chỉ định nhà đầu tư. Ngoài ra, việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án NOXH được điều chỉnh bởi Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của</p>

			<p>Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý NOXH.</p> <p>Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định các nguyên tắc chung, trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn NĐT dự án (trong đó có dự án NOXH), bao gồm cả việc mời quan tâm đối với trường hợp xác định số lượng quan tâm theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Thang điểm và tiêu chí đánh giá thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.</p> <p><i>Về quy định hướng dẫn chuyên tiếp</i> cụ thể đối với các trường hợp đã lựa chọn nhà đầu tư qua hình thức đấu giá, đấu thầu mà chưa làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở: điểm c khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư đã quy định rõ trường hợp chuyên tiếp này. Theo đó, Nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này. Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 115 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, đối với dự án đã xác định được chủ đầu tư theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xác định chủ đầu tư và đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 mà chưa được giải quyết trước ngày 01/01/2021 thì được tiếp tục thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Như vậy, các quy định nêu trên tại Luật Đầu tư và Nghị định</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>2. Về nội dung đề xuất chủ trương đầu tư, hiện chưa có quy định về đề xuất chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước tổ chức lập, do đó không có kinh phí chi cho nhiệm vụ này, trong khi đó nhiệm vụ này tương tự như lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, phải giao cho đơn vị tư vấn có điều kiện năng lực lập, cơ quan nhà nước kiểm soát và lập tờ trình phê duyệt chủ trương đầu tư. Đề nghị sửa đổi, bổ sung Thông số 09/2021/TT-BXD về NOXH và Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT về lựa chọn nhà đầu tư và dự án đầu tư có sử dụng đất để bổ sung nội dung này.</p> <p>3. Về lựa chọn chủ đầu tư dự án NOXH đối với quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, đề nghị hướng dẫn trường hợp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải bàn giao quỹ đất 20% cho nhà nước sau khi đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, chủ đầu tư có nguyện vọng trực tiếp đầu tư NOXH trên quỹ đất này thì UBND tỉnh có được phép điều chỉnh văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư để giao cho chủ đầu tư xây dựng NOXH trên quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại? hay phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khác.</p>	<p>số 31/2021/NĐ-CP đã có quy định chuyển tiếp cụ thể đối với trường hợp nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành.</p> <p>Về việc đăng ký thuê NOXH thuộc sở hữu nhà nước: nội dung này không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.</p> <p>2. Quy định về đề xuất chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước tổ chức lập: đã được quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư.</p> <p>Về kinh phí chi cho nhiệm vụ này: Đề nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này.</p> <p>3. Quy định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư: Đối với dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư trước khi Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành (dự án chuyển tiếp), đề nghị nghiên cứu các quy định về việc thực hiện dự án chuyển tiếp tại khoản 2, khoản 3 Điều 77, Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Cụ thể:</p> <p>Khoản 1 Điều 117 NĐ 31/2021/NĐ-CP quy định đối với dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư (dự án trúng đấu giá, đấu thầu; dự án được cấp GCNĐT, GCNĐKĐT, Giấy phép đầu tư) không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>4. Đề xuất quy định thống nhất thời điểm xác định giá trị quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại, hiện nay việc xác định giá trị quỹ đất 20% còn mâu thuẫn giữa pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai; pháp luật về nhà ở (Nghị định số</p>	<p><i>“a) Thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu mà nội dung, mục tiêu được thay đổi hoặc bổ sung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;</i></p> <p><i>b) Mở rộng quy mô dự án đầu tư dẫn đến dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;</i></p> <p><i>c) Điều chỉnh dự án đầu tư trong đó có bổ sung một trong các nội dung: Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; đề nghị Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai”.</i></p> <p>Khoản 3 Điều 117 quy định trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư (dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư) và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định.</p> <p>Ngoài ra, đề nghị nghiên cứu quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng NOXH theo pháp luật về nhà ở, đảm bảo thực hiện đúng quy định.</p> <p>4. Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và môi trường, Bộ Tài chính</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021) quy định xác định giá trị quỹ đất 20% tương đương tại thời điểm hoàn thành hạ tầng kỹ thuật; trong khi đó pháp luật về đất đai quy định xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao đất.</p> <p>5. Về hoàn trả chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác để thanh toán cho chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại khi bàn giao lại quỹ đất ở 20% trong dự án cho Nhà nước để đầu tư xây dựng NOXH. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng chưa có Thông tư hướng dẫn thực hiện. Do đó, kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn: <i>(i)</i> Cách thức xác định giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cách thức phân bổ chi phí nêu trên của dự án nhà ở thương mại vào quỹ đất NOXH bàn giao cho Nhà nước; <i>(ii)</i> Cơ quan chủ trì thẩm định giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cách thức phân bổ chi phí nêu trên của dự án nhà ở thương mại vào quỹ đất NOXH bàn giao cho Nhà nước, việc kiểm toán (nếu có); <i>(iii)</i> Đơn vị và phương thức tiếp nhận quỹ đất và thanh toán.</p> <p>6. Về thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023, theo đó xác định cụ thể trường hợp dự án NOXH áp dụng ưu đãi theo <i>văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư</i>, trường hợp dự án NOXH đã được chấp thuận đầu tư và đã đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025, thì sau ngày 01 tháng 01 năm 2025 có được điều chỉnh chủ trương để bổ sung ưu đãi dành 20% diện tích kinh doanh thương mại hay không?</p>	<p>5. Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng.</p> <p>6. Về ưu đãi đầu tư dự án NOXH đối với dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Luật Nhà ở 2023 thi hành: đề nghị thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 Luật Nhà ở 2023 quy định: "<i>Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật này, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định</i></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>7. Về quy định rút ngắn tối đa trình tự thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH so với các dự án đầu tư xây dựng có sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai (Ví dụ: thực hiện</p>	<p>mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư".</p> <p>Theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư, chỉ những trường hợp sau được điều chỉnh chủ trương đầu tư:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư; c) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư; d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu; đ) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư; e) Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư; g) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có). <p>Theo đó, trường hợp điều chỉnh ưu đãi đầu tư mà thay đổi các nội dung trên của dự án thì mới điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.</p> <p>7. Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ TNMT</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><i>giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch ngay sau khi có chủ trương đầu tư dự án, trước khi lựa chọn chủ đầu tư nhằm giảm tối đa thời gian thực hiện dự án).</i></p> <p>8. Trình tự, thủ tục thu hồi NOXH, việc chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH không đúng đối tượng hoặc không đảm bảo các điều kiện theo quy định thì biện pháp khắc phục hậu quả “<i>Buộc thu hồi NOXH và buộc hoàn trả bên mua, thuê mua số tiền mua, thuê, thuê mua NOXH</i>” theo điểm b khoản 6 Điều 64 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Tuy nhiên, pháp luật nhà ở không quy định về trình tự, thủ tục thu hồi NOXH đối với trường hợp này nên việc khắc phục hậu quả chưa mang tính khả thi nêu trường hợp người mua, thuê, thuê mua NOXH không chấp nhận việc thu hồi</p> <p>9. Về xác định chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác và việc phân bổ các chi phí này vào quỹ đất xây dựng NOXH khi chủ đầu tư nhà ở thương mại thực hiện bàn giao quỹ đất ở 20% cho Nhà nước để phát triển NOXH; hướng dẫn áp dụng quy định pháp luật về thực hiện nghĩa vụ NOXH khi điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án⁷...).</p> <p>10. Về danh mục các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng khu NOXH được ngân sách nhà nước hỗ trợ, làm cơ sở để cơ quan Nhà nước thực hiện đầu tư, hỗ trợ đầu tư để thu hút nhà đầu tư tham gia phát triển NOXH (quy định hiện hành chưa rõ loại công trình,</p>	<p>8. Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng</p> <p>9. Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng</p> <p>10. Về hỗ trợ NSNN đầu tư dự án NOXH: a) Về quy định sử dụng vốn đầu tư công tại Luật Nhà ở 2023: Theo quy định tại Luật Nhà ở 2023, nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua (khoản 1 Điều 80 Luật Nhà ở 2023). Đối với dự</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁷ Thực tế cho thấy, dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 2ha-10ha, đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, giao đất, trong đó yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ NOXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về NOXH, trong đó chủ đầu tư được lựa chọn 3 hình thức nghĩa vụ NOXH (**bằng: tiền, nhà hoặc đất**). Đến nay, dự án chưa hoàn tất thủ tục và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hết hiệu lực thực hiện, hết hạn tiến độ dự án. Các trường hợp này khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư thì được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ NOXH **bằng đất theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP nên chủ đầu tư không đồng ý và kiến nghị được áp dụng theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

		<p>hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nào được Nhà nước hỗ trợ đầu tư).</p>	<p>án không đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư được vay vốn với lãi suất ưu đãi (khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023). Theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan. Theo đó, Luật Nhà ở 2023 không có quy định việc dùng vốn đầu tư công để hỗ trợ đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng khu NOXH.</p> <p>b) Về quy định sử dụng vốn đầu tư công theo pháp luật về đầu tư công:</p> <p>Theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Luật Đầu tư công, đối tượng đầu tư công có bao gồm việc hỗ trợ đầu tư cho các đối tượng chính sách khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công, căn cứ nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao, bộ, cơ quan trung ương, địa phương tổ chức lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định chính sách, bao gồm cơ chế hỗ trợ sử dụng vốn đầu tư công cho các đối tượng thuộc chính sách. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đầu tư công, đối tượng đầu tư công là chương trình, dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội không có mức hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kinh tế kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội. Do đó, không có quy định việc</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			sử dụng vốn đầu tư công hỗ trợ đầu tư các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng khu NOXH.
55	Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định 42/2017/NĐ-CP; Nghị định số 44/2022/NĐ-CP	<p>1. Hiện nay, việc rà soát đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH để phát hiện trùng lặp mới dừng lại ở quy mô cấp tỉnh mà chưa có sự liên thông với các địa phương trên toàn quốc, dễ dẫn tới tình trạng người mua NOXH tại địa phương này nhưng tiếp tục đăng ký tại các địa phương khác. Hơn nữa, đây cũng là cơ sở để chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH xác định được nhu cầu của người dân để triển khai đầu tư dự án. Do đó, cần sớm hoàn thành xây dựng, áp dụng thống nhất trên cả nước hệ thống công cụ rà soát, quản lý đối tượng mua, thuê, thuê mua NOXH để giúp cho công tác xét duyệt được nhanh chóng, thuận lợi và hạn chế trục lợi chính sách.</p> <p>2. Hướng dẫn phương pháp lập dự toán để địa phương có căn cứ bố trí nguồn kinh phí thực hiện nhiệm vụ duy trì và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường BĐS tại địa phương, đảm bảo kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS.</p> <p>3. Phân cấp hoặc ủy quyền cho địa phương thực hiện đối với một số thủ tục đơn giản (như việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thẩm định công trình NOXH có chiều cao dưới 25 tầng theo Nghị định 42/2017/NĐ-CP⁸ và ủy quyền kiểm tra công tác nghiệm thu đối với một số công trình cấp I).</p> <p>4. Về điều chỉnh bổ sung đối tượng được mua, thuê mua, thuê NOXH tại dự án NOXH dành cho công nhân tại khu công nghiệp, tại các dự án này sau khi dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này

⁸ Khoản 4 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP: “Sở quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở ... (trừ phần thiết kế công nghệ) của dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75 m”. Tuy nhiên Nghị định này đã được thay thế bởi Nghị định 15/2021/NĐ-CP và không còn nội dung ủy quyền này.

		<p>theo quy định, đối tượng là công nhân làm việc tại các khu công nghiệp đăng ký mua/thuê/thuê mua nhà ở tại dự án là rất ít, trong khi đó chủ đầu tư không thu hồi được vốn để tái đầu tư. Do đó, chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh dự án từ “<i>xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân tại các khu công nghiệp</i>” sang “<i>Xây dựng khu nhà ở xã hội</i>” để được bán/cho thuê/ cho thuê mua cho công nhân và các đối tượng thụ hưởng chính sách khác theo quy định tại điều 49 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, chưa có quy định hướng dẫn việc chuyển đổi này, do đó, đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn trình tự để điều chỉnh bổ sung dự án để bán/ cho thuê mua/ cho thuê cho các đối tượng được quy định tại điều 49 Luật Nhà ở năm 2014.</p> <p>5. Về điều chỉnh mở rộng mở rộng đối tượng thuê nhà ở đối với loại nhà khu chung cư sinh viên có hiệu suất cho thuê thấp và ở vị trí riêng biệt (bao gồm: Cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người có thu nhập thấp,.. nhằm tránh lãng phí và tạo nguồn kinh phí bù đắp cho việc quản lý, vận hành, bảo trì công trình.</p>	
56	<p>Luật Đất đai 2013; Luật Đầu tư 2020 và các nghị định, thông tư quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; Nghị quyết số 33/2023/NQ-CP của Chính phủ</p>	<p>1. Về phương pháp xác định lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án NOXH: Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD về NOXH quy định “<i>Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại</i>”. Tuy nhiên, không có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định lợi nhuận thu được theo quy định này, dẫn đến các địa phương đang áp dụng nhiều phương pháp khác nhau⁹. Đối chiếu với quy định tại</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này</p>

⁹ Các tỉnh có nhiều NOXH: Hà Nam, Vĩnh Phúc, Bắc Giang...: Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh xác định giá đất kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí NOXH; Tỉnh Bình Phước xác định giá đất bằng với số tiền sử dụng đất được miễn đối với phần kinh doanh thương mại (tiền sử dụng đất được miễn được Hội đồng thẩm định giá đất xác định tại thời điểm bàn giao đất).

		<p>khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP¹⁰, việc xác định lợi nhuận thu được từ phần đất kinh doanh thương mại không thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể. Do có nhiều cách hiểu và cách làm khác nhau giữa các địa phương nên nội dung này gây lúng túng trong việc xác định giá NOXH. Đề nghị hướng dẫn cụ thể về căn cứ và phương pháp xác định lợi nhuận thu được từ phần đất kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí trong việc xác định giá NOXH.</p> <p>1. Về cho vay NOXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP: Một trong những tồn tại, bất cập của chương trình này là việc giao vốn để cho vay còn chậm (đến năm 2018, ngân sách nhà nước mới cấp nguồn vốn cho NHCSXH để triển khai thực hiện cho vay NOXH và việc chưa bố trí ngân sách để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng (ngân hàng thương mại) được chỉ định cho vay NOXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP nên chưa triển khai được việc cho vay qua ngân hàng thương mại, thủ tục giải ngân còn nhiều bất cập, việc tiếp cận vốn vay mua NOXH còn hạn chế. Trình tự, thủ tục cho vay NOXH theo quy trình, hướng dẫn cho vay của NHCSXH Việt Nam còn có điểm chưa phù hợp¹¹, cụ thể, NHCSXH tiếp tục thẩm định lại các điều kiện của đối tượng vay NOXH, như đối tượng, điều kiện về nhà ở, thu nhập, cư trú mặc dù các điều kiện này đã được các cơ quan có thẩm quyền dành nhiều thời gian xác minh, xét duyệt dẫn đến thời hạn xét duyệt tiếp cận NOXH lại tiếp tục kéo dài; đồng thời, theo quy định của NHCSXH thì khi xác minh điều kiện cho vay, đối tượng cho vay phải là thành viên của Tổ tiết kiệm và vay vốn tại thôn, xóm, ấp, bản..., trường hợp chưa phải là thành viên thì phải được kết nạp, phải được sự bình xét của tổ chức đoàn thể như hội phụ nữ, đoàn thanh niên, hội cựu chiến binh, hội nông dân ... tại nơi cư trú, sau khi được chấp nhận</p>	<p>1. Về cho vay NOXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP:</p> <p>- Về việc việc giao vốn để cho vay còn chậm:</p> <p>+ Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 48 Luật Đầu tư công, việc phân bổ vốn đầu tư công cần phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách nhà nước, nguyên tắc, tiêu chí, định mức phân bổ vốn đầu tư công trong từng giai đoạn được cấp có thẩm quyền quy định (Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết nghị).</p> <p>+ Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do nhà nước chỉ định:</p> <p>Giai đoạn 2016-2020: ngân sách nhà nước đã bố trí cấp cho Ngân hàng Chính sách xã hội để vay NOXH là 2.163 tỷ đồng.</p> <p>Giai đoạn 2021-2025: căn cứ theo Quyết định số 1535/QĐ-TTg ngày 15/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025, kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025 bố trí để cho vay NOXH là 1.000 tỷ đồng.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹⁰ Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP: “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê”.

¹¹ Hướng dẫn nghiệm vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

thông qua bình xét thì Tô tiết kiệm và vay vốn mới gửi danh sách đã được bình chọn đến NHCSXH để làm điều kiện cho vay. Thực tế cho thấy nhiều trường hợp đối tượng vay NOXH vì nhiều lý do nên không sinh hoạt tại các đoàn thể nên không được bình xét vay vốn, mặc dù họ là những đối tượng được hưởng chính sách này theo quy định của Luật. Bên cạnh đó, điều kiện về cho vay là phải có vốn tự có tối thiểu bằng 20% giá trị hợp đồng mua, thuê mua NOXH dẫn đến nhiều trường hợp không thể có điều kiện này để vay mua, thuê mua NOXH. Từ thực tiễn như trên, có địa phương đề nghị không quy định về lãi suất ưu đãi cho vay để phát triển NOXH, bởi thực tế doanh nghiệp không tiếp cận được nguồn vốn và lãi suất này.

- Về việc chưa bố trí ngân sách để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng (ngân hàng thương mại) được chỉ định cho vay NOXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP: Theo đề xuất của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 (văn bản số 9716/NHNN-TCKT ngày 21/12/2016), nhu cầu vốn hỗ trợ để thực hiện chính sách nhà ở xã hội dự kiến cấp cho cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định là 9.977,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn vốn cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định, ngày 03/10/2018, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có văn bản số 7481/NHNN-TD điều chỉnh lại kế hoạch vốn cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định từ 9.977,5 tỷ đồng xuống còn 248,63 tỷ đồng. Tuy nhiên, tính đến hết năm 2020, các ngân hàng thương mại không được bố trí dự toán cấp bù lãi suất thực hiện các chương trình tín dụng chính sách của nhà nước (bao gồm cả chính sách nhà ở xã hội). Tại Nghị quyết số 29/2021/QH15 của Quốc hội ngày 28/7/2021 về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 không bố trí vốn cấp bù chênh lệch lãi suất cho các ngân hàng thương mại thực hiện cho vay ưu đãi giai đoạn 2021-2025. Do không được bố trí dự toán cấp bù lãi suất nên các ngân hàng thương mại vẫn còn e ngại trong việc cho vay chính sách theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Trên thực tế, chưa có ngân hàng thương mại nào cho vay theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP từ năm 2016 đến nay. Chính sách cấp bù lãi suất cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay ưu đãi thông qua ngân hàng thương mại theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đến nay chưa thực hiện được do ngân sách nhà nước còn hạn hẹp. Mặt khác, việc

		<p>2. Về gói tín dụng 120.000 tỷ đồng:</p> <p>+ Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để thống nhất điều kiện tham gia vay ưu đãi gói tín dụng 120.000 tỷ đồng của Chính phủ theo hướng đơn giản thủ tục, điều kiện vay làm cơ sở để các chủ đầu tư dự án NOXH, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư áp dụng thực hiện.</p> <p>+ Theo Nghị quyết số 33/2023/NQ-CP của Chính phủ, Bộ Xây dựng có nhiệm vụ “<i>Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình</i>”. Thực hiện nhiệm vụ này, Bộ Xây dựng đã ban</p>	<p>tổng hợp nhu cầu vốn hỗ trợ lãi suất từ các ngân hàng thương mại cũng như việc thực hiện các thủ tục liên quan đến lập, thẩm định chủ trương đầu tư, bố trí kế hoạch vốn đầu tư công chưa đáp ứng yêu cầu về tiến độ cũng như chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đầu tư công nên chưa đủ điều kiện để bố trí kế hoạch vốn.</p> <p>Thực tế việc hỗ trợ lãi suất cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay thông qua ngân hàng thương mại vay cải tạo chung cư cũ, xây dựng NOXH, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua theo Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội theo Nghị quyết số 43/2022/QH15, Nghị quyết số 11/NQ-CP cho thấy quá trình thực hiện gặp nhiều vướng mắc do chủ đầu tư phần lớn chưa đáp ứng được tiêu chí về nhóm đối tượng hỗ trợ lãi suất; tâm lý e ngại của chủ đầu tư và các ngân hàng thương mại đối với công tác thanh tra kiểm tra; cân nhắc lợi ích được hỗ trợ lãi suất với chi phí phải bỏ ra để theo dõi hồ sơ, chứng từ, chi phí tuân thủ các thủ tục hậu kiểm của nhà nước...</p> <p>- Về trình tự, thủ tục cho vay NOXH: đề nghị Ngân hàng nhà nước, NHCSXH có ý kiến về nội dung này</p> <p>2, 3. Về gói tín dụng 120.000 tỷ đồng; mức cho vay tối đa để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: đề nghị Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước có ý kiến về nội dung này.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

hành Công văn số 1699/BXD-QLN ngày 23/4/2024 hướng dẫn xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển NOXH, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư. Theo đó, đối với chủ đầu tư dự án NOXH, nhà ở công nhân **phải có trong danh mục các dự án NOXH, nhà ở công nhân** (NOXH tại khu công nghiệp) do UBND cấp tỉnh công bố và phải đảm bảo điều kiện sau: “Đối với dự án xây dựng NOXH, nhà ở cho công nhân: đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về nhà ở đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023, chủ đầu tư dự án NOXH phải thực hiện kỹ quỹ và bảo đảm năng lực tài chính thực hiện dự án như chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, do đó, quy định nhiều điều kiện như trên là chưa thuận lợi cho chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn 120.000 tỷ đồng. Mặt khác, làm tăng thêm thủ tục hành chính khi quy định UBND cấp tỉnh phải công bố danh mục chủ đầu tư NOXH, nhà ở công nhân đủ điều kiện vay vốn. Thực tiễn cho thấy, tại thời điểm Báo cáo có nhiều địa phương công bố danh mục chủ đầu tư dự án NOXH đủ điều kiện vay vốn nhưng mới chỉ có 15 dự án được ngân hàng cam kết cấp tín dụng với số tiền khoảng 7.000 tỷ đồng, trong đó có 08 dự án NOXH tại 07 địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 640 tỷ đồng (đạt 1%).

Do đó, đề nghị bãi bỏ thủ tục công bố danh mục dự án NOXH đủ điều kiện vay vốn theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ và thay thế bằng văn bản của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều kiện về hồ sơ pháp lý để các ngân hàng thương mại kiểm tra trong quá trình thẩm định hồ sơ vay vốn. Nghiên cứu, điều chỉnh điều kiện về hồ sơ pháp lý đối với dự án NOXH được

		<p>vay vốn ưu đãi theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng tại Công văn số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng¹² theo hướng tạo điều kiện để các chủ đầu tư sớm tiếp cận nguồn vốn đầu tư xây dựng NOXH</p> <p>+ Tổng hợp danh mục NOXH, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư làm cơ sở để các ngân hàng thương mại chủ động tiếp cận, thẩm định và cho vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ.</p> <p>3. Về mức cho vay tối đa để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, sửa đổi mức cho vay cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay” tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về NOXH thành mức từ 500 triệu đồng trở lên và không quá 1 tỷ đồng để phù hợp với chi phí nguyên vật liệu và nhân công tăng cao.</p>	
		<p>4. Quy định, hướng dẫn xử lý đối với các dự án BĐS, NOXH trước đây chưa thực hiện đầy đủ thủ tục về chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư nhằm tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để dự án tiếp tục triển khai, hoàn thiện, đưa vào sử dụng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương, tránh lãng phí nguồn lực đất đai, tài sản xã hội.</p>	<p>Hiện nay không có quy định về việc xử lý đối với các trường hợp thực hiện sai quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu. Đề nghị rà soát, xác định lỗi của các bên (cơ quan nhà nước, nhà đầu tư) khi không thực hiện đúng thủ tục. Đồng thời, cân nhắc khi xây dựng quy định xử lý đối với các trường hợp này, tránh trường hợp hợp thức hoá sai phạm.</p>
57	<p>Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đất đai 2013; Nghị định số 148/2021/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày</p>	<p>1. Ban hành theo thẩm quyền hoặc báo cáo Chính phủ ban hành quy định riêng về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án NOXH theo hướng chỉ định nhà đầu tư trong một số trường hợp; hoặc rút ngắn thời gian tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh việc thực hiện các dự án NOXH, nhà</p>	<p>1. Về lựa chọn nhà đầu tư:</p> <p>Theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu thầu năm 2023, hình thức lựa chọn nhà đầu tư gồm: đấu thầu rộng rãi và đấu thầu hạn chế, không gồm hình thức chỉ định nhà đầu tư. Ngoài ra, việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án NOXH được điều chỉnh bởi Nghị định quy định chi tiết</p>

¹² Chủ đầu tư các dự án NOXH, nhà ở công nhân phải có trong danh mục các dự án NOXH, nhà ở công nhân do UBND cấp tỉnh công bố và phải đảm bảo các điều kiện sau: đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; đã được cấp phép xây dựng hoặc được miễn cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

	<p>16/8/2021 của Bộ Xây dựng;</p>	<p>ở công nhân.- Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư làm rõ hơn những vấn đề đang triển khai liên quan đến quy hoạch còn vướng mắc; làm rõ về quy hoạch các địa giới hành chính thì ảnh hưởng, tác động đến việc chậm phê duyệt và điều chỉnh mục tiêu của các dự án BĐS như thế nào.</p> <p>2. Thực tế, nhiều địa phương còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến dự án BT sau khi Luật PPP ra đời trong quá trình triển khai tiếp các dự án. Đề nghị đánh giá kỹ xem với những dự án BT như vậy thì những khó khăn, vướng mắc còn lại là gì và cách thức xử lý dứt điểm như thế nào với hệ thống pháp luật hiện nay.</p>	<p>một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý NOXH.</p> <p>Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định các nguyên tắc chung, trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn NĐT dự án (trong đó có dự án NOXH), bao gồm cả việc mời quan tâm đối với trường hợp xác định số lượng quan tâm theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Thang điểm và tiêu chí đánh giá thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.</p> <p>Đối với nội dung liên quan đến quy hoạch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo không đề cập đến vướng mắc liên quan đến quy hoạch nên Bộ Kế hoạch và Đầu tư không có cơ sở để có ý kiến về nội dung này. - Về việc làm rõ về quy hoạch các địa giới hành chính thì ảnh hưởng, tác động đến việc chậm phê duyệt và điều chỉnh mục tiêu của các dự án BĐS như thế nào: Luật Quy hoạch không có "quy hoạch các địa giới hành chính". <p>2. Thực hiện ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều các luật, trong đó có Luật PPP để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án PPP, dự án BT chuyển tiếp.</p>
--	-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

58	<p>Thông tư số 10/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính</p>	<p>1. Về thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng nhà ở thương mại thuộc quỹ đất 20% ưu đãi chủ đầu tư trong dự án NOXH (Thông tư số 10/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính): Theo đó, chủ đầu tư chuyển nhượng quỹ NOTM này thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước, tuy nhiên theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất phát triển NOXH thuộc diện được ưu đãi miễn tiền sử dụng đất. Cụ thể hoá quy định này, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về NOXH quy định về miễn tiền sử dụng đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả NOTM cao tầng hoặc thấp tầng) trong dự án NOXH; chủ đầu tư dự án được bán nhà ở thuộc phân kinh doanh thương mại trong dự án đầu tư xây dựng dự án NOXH cho khách hàng có nhu cầu theo giá kinh doanh thương mại, trong cơ cấu giá bán đã bao gồm tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm phân bổ lợi nhuận từ việc bán phần diện tích kinh doanh thương mại này (bao gồm cả tiền sử dụng đất đã tính trong giá bán) để bù đắp chi phí đầu tư NOXH, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH và giảm chi phí quản lý, vận hành NOXH của dự án, đảm bảo lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phân lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại. Do đó, chủ đầu tư không phải nộp lại tiền sử dụng đất khi bán phần kinh doanh thương mại này. Xuất phát từ quy định tại Thông tư số 10/2018/TT-BTC, tại nhiều địa phương, chủ đầu tư dự án NOXH sau khi đã bán phần kinh doanh thương mại này thì không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản, dẫn đến tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này</p>
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

giữa các bên trong giao dịch nhà ở. Ngược lại có nhiều địa phương lại áp dụng quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, theo đó, chủ đầu tư dự án NOXH không phải nộp lại tiền sử dụng đất đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án NOXH. Bên cạnh đó, tại Đề án 1 triệu căn hộ NOXH, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Tài chính "*Nghiên cứu sửa đổi quy định hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với chủ đầu tư dự án NOXH, nhà ở công nhân (quy định tại Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 03/01/2018 của Bộ Tài chính) theo hướng không phải nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn khi chủ đầu tư khi bán nhà (cùng với chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho khách hàng*". Tuy nhiên, Bộ Tài chính đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc chưa có căn cứ để trình sửa đổi, bổ sung Thông tư số 10/2018/TT-BTC và đề nghị giữ nguyên quy định này¹³. Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu bãi bỏ quy định thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng nhà ở thương mại thuộc quỹ đất 20% ưu đãi chủ đầu tư trong dự án NOXH tại Thông tư số 10/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính về tiền sử dụng đất.

- **Về hồ sơ, trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án NOXH:** Theo quy định tại khoản 8 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế thì trong thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án NOXH (cho người lao động trong đơn vị mình thuê theo khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở năm 2014) yêu cầu "*Bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định*

¹³ Công văn số 13489/BTC-QLCS ngày 06/12/2023 của Bộ Tài chính.

		<p><i>của pháp luật nhà ở”, theo đánh giá của doanh nghiệp, quy định này là gây khó khăn, vướng mắc cho chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án. Do đó, đề nghị Bộ Tài chính bãi bỏ nội dung này.</i></p> <p><i>- Về việc sử dụng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH (bao gồm nguồn tiền thu được từ các quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại). Qua giám sát cho thấy, việc sử dụng nguồn tiền nêu trên để phát triển NOXH tại các địa phương là rất hạn chế, một trong những nguyên nhân theo phản ánh là chưa có hướng dẫn cụ thể từ Bộ Tài chính để quản lý nguồn tiền này thành mục riêng để phát triển NOXH mà đều hoà chung vào ngân sách¹⁴. Do đó, đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể nội dung này.</i></p>	
		<p><i>- Sắp tới sửa Luật Thuế giá trị gia tăng, đề nghị Bộ Tài chính báo cáo thêm về những nghiên cứu, đề xuất các cơ chế, chính sách về ưu đãi cho NOXH và thu nhập doanh nghiệp ngoài chính sách giảm thuế giá trị gia tăng cho mua NOXH như hiện nay.</i></p> <p><i>- Đề nghị Bộ Tài chính đánh giá về sự hợp lý và tình hình thể chế hóa chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đối với nội dung “cần phải có mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất chậm đưa vào sử dụng”.</i></p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài chính có ý kiến về nội dung này</p>

¹⁴ Nội dung này liên quan Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

59	Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 100/2021/NĐ-CP	<p>1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 174 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 29 Nghị định số 100/2021/NĐ-CP về NOXH, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm “<i>Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng NOXH</i>”. Thực tiễn thực hiện chính sách, pháp luật về nhà ở giai đoạn 2015 - 2023 cho thấy, một số địa phương chưa triển khai thực hiện đầu tư xây dựng công trình NOXH trên quỹ đất dành cho NOXH trong các dự án khu đô thị đã được phê duyệt, chưa triển khai dự án NOXH độc lập mà chủ yếu khi lập quy hoạch chi tiết các dự án mới, khu dân cư mới dành một phần quỹ đất để phát triển NOXH. Một số dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, cho thuê đất nhưng chậm đầu tư, đưa vào sử dụng; có trường hợp được giao đất, cho thuê đất ngoài quy hoạch hoặc không theo quy hoạch sử dụng đất. Việc giao đất, cho thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp ở nhiều địa phương vẫn chưa thực hiện đúng theo quy định. Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho biết, giai đoạn 2015-2023, Bộ đã quy định/hướng dẫn nội dung cụ thể nào đối với địa phương trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng NOXH.</p> <p>2. Về công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giao đất để đầu tư xây dựng NOXH: Một số địa phương đang gặp khó khăn do việc hướng dẫn chưa cụ thể về “<i>giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng</i>”, cụ thể là có địa phương xuất phát từ thực tiễn thực hiện giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng để tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư NOXH vì có trường hợp chủ đầu tư đã bồi thường, giải phóng mặt bằng đạt 98% và chỉ còn một số hộ chưa đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư nên kéo dài trong nhiều năm, chủ đầu</p>	Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này
----	------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

		<p>tu không thể triển khai dự án, gây thiệt hại cho chủ đầu tư, lãng phí nguồn lực; nhưng cũng có địa phương không áp dụng hình thức giao đất này, dẫn đến nhà đầu tư không thể triển khai thực hiện dự án vì cơ quan địa phương cho rằng việc giao đất theo tiến độ dự án là chưa phù hợp với Luật Đất đai năm 2013. Về vấn đề này, tại Điều 116 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định “<i>Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</i>”.</p> <p>Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho biết, giai đoạn 2015-2023, Bộ đã quy định/hướng dẫn nội dung cụ thể nào đối với địa phương trong giao đất thực hiện dự án NOXH theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng; giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong việc giao đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng đối với các dự án hiện đang thực hiện trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành.</p>	
60	Luật Thi hành án dân sự; Luật Đất đai 2023	<p>1. Theo Báo cáo của Bộ Tư pháp, quy định hiện hành còn chưa thống nhất giữa giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn THADS, cụ thể như sau: (i) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa phù hợp: Cấp giấy chứng nhận riêng từng mảnh cho từng cá nhân để thể chấp trong Dự án tổng thể, dẫn đến cơ quan THADS không thể kê biên, bán đấu giá tài sản; Bản án tuyên duy trì lệnh kê biên để đảm bảo thi hành án (xử lý một phần các lô đất) nhưng Dự án là khối thống nhất, không thể phân chia vị trí từng lô trên thực địa; một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được cấp sau khi đã hoàn tất thủ tục giải phóng mặt bằng; nếu phát mại từng lô đất như theo bản án tuyên thì có thể</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp có ý kiến về nội dung này

		<p>phá vỡ quy hoạch ban đầu...; (ii) Mặc dù là tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, nhưng qua xác minh dự án đã có sự thay đổi, điều chỉnh về quy hoạch; có thể phát sinh nhiều tranh chấp dân sự do chủ đầu tư đã tiếp tục thực hiện chuyển nhượng trong khi dự án đang thế chấp; (iii) Khi thế chấp tài sản để vay vốn đầu tư xây dựng các chung cư cũng như NOXH, chủ đầu tư chỉ được thế chấp phần diện tích đất mà Nhà nước cấp phép là đất ở, không được thế chấp phần diện tích đất mà Nhà nước quy hoạch là khu vui chơi giải trí, khuôn viên vườn hoa, đường đi nội bộ... trong khu vực nhà ở và chung cư đó. Do vậy, người mua trúng đấu giá sẽ chỉ được quyền quản lý, sử dụng đối với phần tài sản mình đã mua mà không được quyền quản lý, điều hành sử dụng đối với khu vui chơi giải trí, khuôn viên, vườn hoa, đường đi nội bộ. Thực tế có thể có việc chòng chéo trong quản lý, vận hành, đảm bảo an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy... chung của khu chung cư và NOXH vì đang do 02 đơn vị cùng quản lý (người mua trúng đấu giá, chủ đầu tư cũ của toàn bộ dự án); (iv) Bản án tuyên phải thu hồi lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp với khu đất của dự án; tuy nhiên, UBND không đủ căn cứ để thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Nếu thu hồi đất thì các hợp đồng đã ký kết giữa nhà đầu tư và người nhận chuyển nhượng phải hủy nhưng nội dung bản án tuyên vẫn yêu cầu đảm bảo quyền lợi cho người dân, do đó, có thể không thực hiện được trên thực tế.</p>	
C	Tổng hợp của các Bộ, ngành		
	Bộ Kế hoạch và Đầu tư		
1.	Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư công	<p>1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở 2014, sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 99 Luật PPP, Nhà nước đầu tư xây dựng NOXH bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia,</p>	<p>Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công. Trong đó, căn cứ quy định tại khoản 2</p>

		<p>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 trên diện tích đất được xác định để xây dựng NOXH theo quy định để cho thuê, cho thuê mua. Theo quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Nhà ở 2023, Nhà nước đầu tư xây dựng NOXH bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua. Trong khi đó, đối tượng đầu tư công thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đầu tư công, các đối tượng đầu tư công là dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, đầu tư và hỗ trợ hoạt động đầu tư cung cấp sản phẩm, dịch vụ công ích, phúc lợi xã hội, cấp bù lãi suất tín dụng ưu đãi, phí quản lý, cấp vốn điều lệ cho các ngân hàng chính sách, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, hỗ trợ đầu tư cho các đối tượng chính sách khác theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 48 Luật Đầu tư công, việc phân bổ vốn đầu tư công cần phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách nhà nước, nguyên tắc, tiêu chí, định mức phân bổ vốn đầu tư công trong từng giai đoạn được cấp có thẩm quyền quy định (UBTVQH quyết nghị). Theo đó, việc sử dụng vốn đầu tư công hỗ trợ hoạt động xây dựng NOXH hiện nay chủ yếu được thực hiện thông qua việc cấp bù lãi suất, phí quản lý cho các ngân hàng chính sách xã hội; đồng thời nhà nước đã ban hành các chính sách khuyến khích xã hội hóa việc đầu tư phát triển NOXH. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật Quản lý sử dụng tài sản công, khoản 3 Điều 80 Luật Nhà ở 2014, điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở 2023, NOXH được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước là tài sản công. Do đó, việc bán tài sản công phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý sử dụng tài sản công và các quy định có liên quan. Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014 và Luật Nhà ở 2023 chỉ quy định riêng về giá thuê, thuê mua NOXH do nhà nước đầu tư (Điều 60 Luật Nhà ở 2014, Điều 86 Luật Nhà ở 2023), không có quy định</p>	<p>Điều 113 Luật Nhà ở 2023, kiến nghị sửa khoản 3 Điều 5 Luật Đầu tư công theo hướng bổ sung đầu tư để phát triển nhà ở xã hội thuộc đối tượng đầu tư công.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		riêng về việc thuê mua đối với NOXH được đầu tư bằng vốn đầu tư công. Do đó, hiện nay chưa có căn cứ cụ thể để NOXH được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước/đầu tư công (chưa xác định cụ thể đối tượng đầu tư công trong Luật Đầu tư công), chưa có căn cứ về sự phù hợp giữa Luật Quản lý tài sản công và Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 trong việc thuê mua NOXH đầu tư bằng vốn đầu tư công.	
2.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	1. Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH quy định trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong việc nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung các dự án NOXH vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư (kể cả nguồn vốn ODA) theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư; hướng dẫn việc huy động 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 (kể cả nguồn vốn ODA) để thực hiện chính sách phát triển và quản lý NOXH để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Tuy nhiên, như đã nêu trên, việc huy động và thu hút vốn đầu tư công (kể cả vốn ODA) để đầu tư phát triển NOXH để cho thuê, cho thuê mua chưa thực hiện được.	Sau khi Việt Nam trở thành nước có thu nhập trung bình, chính sách hợp tác phát triển của nhà tài trợ có sự điều chỉnh theo hướng giảm dần hoặc chấm dứt các khoản ODA viện trợ không hoàn lại, các khoản vay ODA với điều kiện ưu đãi được chuyển dần sang các khoản vay kém ưu đãi hơn. Một số nhà tài trợ song phương vẫn tiếp tục cung cấp các khoản ODA và vay ưu đãi nước ngoài dưới dạng tín dụng xuất khẩu thường kèm các điều kiện ràng buộc về dịch vụ, xuất xứ hàng hóa của nhà tài trợ. Trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023 không có chương trình, dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nào được ký kết để đầu tư cho lĩnh vực nhà ở xã hội.
3.	Luật Đất đai 2013	1. Các Điều 118 và 119 của Luật Đất đai đã quy định về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật này chưa làm rõ trường hợp thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không đáp ứng điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá như trường hợp địa phương không thể bố trí ngân sách cho việc giải phóng mặt bằng. Luật Đất đai cũng không quy định về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (bao gồm dự án nhà ở, khu đô thị) để phân định với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất,	1. Các Điều 124, 125, 126, 127 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thông qua: (i) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (iv) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Ngoài ra, khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai 2024 cũng quy định: "Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi

		tài sản công trên đất. Do thiếu hướng dẫn để thực hiện đồng bộ các quy định nêu trên dẫn đến vướng mắc trong việc lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án thuộc diện phải đấu giá, hoặc đấu thầu, dự án có đất đã giải phóng mặt bằng xen lẫn với đất chưa giải phóng mặt bằng, dự án có tài sản công...	để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất".
4.	Nghị định số 02/2022/NĐ-CP	1. Theo quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư 2020 và Điều 50 Luật Kinh doanh BĐS 2014, đối với các dự án đầu tư/dự án BĐS đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư..., thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đối với dự án không thuộc trường hợp này, việc chuyển nhượng dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh BĐS và quy định khác của pháp luật có liên quan... Theo đó, các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Luật Đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh BĐS, dự án BĐS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 mới thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư.	Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã thống nhất về thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng một phần, toàn bộ dự án bất động sản theo pháp luật về đầu tư. Cụ thể: khoản 1 Điều 41 Luật KD BĐS 2023 quy định: " <i>Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư</i> ".
5.	Luật kinh doanh BĐS 2014	1. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Luật Kinh doanh BĐS 2014, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải bảo đảm yêu cầu không làm thay đổi nội dung của dự án. Điểm d khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư quy định nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh BĐS trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án BĐS. Căn cứ các quy định nêu trên, việc chuyển nhượng không được thay đổi nội dung dự án.	Quy định này đã được sửa tại khoản 2 Điều 39 Luật Kinh doanh BĐS 2023: " <i>Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan</i> ".

		Tuy nhiên, khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư cho phép dự án được điều chỉnh dự án trong 07 trường hợp, không phân biệt dự án được điều chỉnh trước hay sau khi chuyển nhượng. Đồng thời, thực tế việc chuyển nhượng một phần dự án sẽ làm thay đổi nội dung dự án (thay đổi quy mô dự án) và các dự án chuyển nhượng thực tế thường phải điều chỉnh tiến độ, thời hạn thực hiện dự án. Do đó, quy định không được điều chỉnh nội dung dự án khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án có thể dẫn đến hạn chế các giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS trong bối cảnh hiện nay nhiều doanh nghiệp ko có năng lực để tiếp tục triển khai các dự án và nhà nước đang khuyến khích các doanh nghiệp tái cấu trúc; tạo thêm nguồn cung ra thị trường.	
	Bộ Tài nguyên và Môi trường		
6.	Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh BĐS năm 2014	<p>1. Pháp luật về kinh doanh BĐS xác định hoạt động chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lời là kinh doanh BĐS theo đó quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải thành lập doanh nghiệp (Khoản 1 Điều 10 của Luật Kinh doanh BĐS và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP); hay việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng nguyên tắc, thẩm quyền, thủ tục, hợp đồng...khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS (Điều 48, Điều 50, Điều 51, Điều 53 Luật Kinh doanh BĐS). Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất được quyền kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức nhận chuyển nhượng, chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (chia tách quyền sử dụng đất) rồi chuyển nhượng nhưng không quy định phải thành lập doanh nghiệp (Điều 95,...Luật Đất đai và Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); hay việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở chỉ cần có Giấy</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này

	<p>chứng nhận và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt (Điều 194 Luật Đất đai) (Tỉnh Hải Dương)</p>	
	<p>2. Tại Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 1 Luật Kinh doanh BĐS 2014 đã có các quy định về: điều kiện của BĐS đưa vào kinh doanh; điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS; phạm vi kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS của doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, Luật Đất đai hiện hành (tại Điều 188, Điều 189, Điều 192) cũng đưa ra các quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất như: điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất; điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm; điều kiện hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tỉnh Hải Dương).</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này</p>
	<p>3. Từ Điều 48 đến Điều 53 Luật Kinh doanh BĐS 2014 đã có các quy định về: nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, thủ tục, hợp đồng... trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS. Tuy nhiên, Điều 193, Điều 194 Luật Đất đai 2013 cũng có các quy định về: điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (Tỉnh Hải Dương).</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này</p>
	<p>4. Theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS thì điều kiện để doanh nghiệp tham gia vào hoạt động kinh doanh BĐS là phải có “vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”. Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh BĐS thì “Kinh doanh BĐS là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua,</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này (Điểm b khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023).</p>

		<p>nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS”. Như vậy, theo hai điều khoản này thì doanh nghiệp chỉ cần có 20 tỷ là có thể xây dựng BĐS để kinh doanh.</p> <p>Trong khi đó Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án “có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên”. Điều này có nghĩa là doanh nghiệp phải có một khoản vốn tối thiểu tương ứng với tỷ lệ một tỷ lệ nhất định (15% hoặc 20% tùy trường hợp) của tổng mức đầu tư theo từng dự án mới được phép thực hiện đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh. Và khoản “vốn tối thiểu” này thay đổi theo tổng mức đầu tư của từng dự án, mà không phải cố định ở một mức cụ thể nào - do đó nó có thể cao hơn hoặc thấp hơn 20 tỷ đồng. Như vậy, giữa các quy định của hai Luật này đang có sự không tương thích về điều kiện tài chính của doanh nghiệp khi hoạt động kinh doanh BĐS. (Tỉnh Hòa Bình)</p>	
7.	Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đầu tư	1. Chưa thấy quy định rõ ràng về chuyển nhượng một phần dự án BĐS đất thương mại, dịch vụ chưa hoàn thành đầu tư xây dựng để tiếp tục đầu tư xây dựng dự án. (Tỉnh Quảng Ngãi)	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này (Khoản 3 Điều 39, khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh BĐS 2023).
8.	Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh BĐS 2014 và Luật Nhà ở năm 2014	1. Luật Nhà ở 2014 cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua việc “mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế”. Trong khi đó, Luật Kinh doanh BĐS 2014 quy định “việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không có quy định cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài dự án để xây	Luật Đất đai năm 2024 đã quy định theo hướng: người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam thì có quyền như công dân Việt Nam trong nước (cá nhân sử dụng đất) để phân biệt với người gốc Việt Nam theo Luật Quốc tịch.

		<p>dựng nhà ở, dẫn đến hạn chế quyền phát triển nhà ở của đối tượng này. (Tỉnh Lào Cai).</p>	
9.	<p>Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Đấu thầu 2013</p>	<p>1. Việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá đất, đấu thầu dự án có gắn liền với quyền sử dụng đất, quyết định chủ trương đầu tư quy định tại các Luật không thống nhất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tại Luật Đầu tư quy định các trường hợp quyết định chủ trương đầu tư; tại Luật Đất đai quy định các trường hợp phải áp dụng hoặc không áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất; tại Luật Đấu thầu quy định các trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Các quy định này chưa quy định rõ loại đất nào (đất đã giải phóng mặt bằng hay chưa; đất giao, thuê hay nhận chuyển nhượng...), các loại dự án nào (lựa chọn nhà đầu tư hay chỉ định nhà đầu tư) phải đấu giá, đấu thầu và quyết định chủ trương đầu tư cho nên các địa phương lúng túng trong việc áp dụng các quy định pháp luật đối với dự án đầu tư có sử dụng đất. Dẫn đến tình trạng không thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án đầu tư có gắn liền với quyền sử dụng đất mà thay vào đó là thực hiện thông qua cơ chế cấp chủ trương đầu tư. - Trong công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, hiện nay chưa có hướng dẫn chi tiết đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư khi chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm. - Tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai quy định: b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định này được hiểu là việc bố trí đất có nguồn gốc nêu trên phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không phân biệt loại hình dự án (kể cả dự án nhà ở xã hội). Trong khi đó, theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực 	<p>Hiện nay, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, Luật Đấu thầu năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai theo hướng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luật Đấu thầu quy định về hình thức, hồ sơ, trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất. - Luật Đất đai quy định dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp, điều kiện để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: <ul style="list-style-type: none"> + Các Điều 124, 125, 126, 127 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thông qua: (i) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (iv) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. + Khoản 3 và khoản 4 Điều 126 của Luật Đất đai quy định điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó gồm điều kiện “<i>thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND cấp tỉnh quyết định</i>”. - Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024, đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì một trong các căn cứ để giao đất cho thuê đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, cho phép chuyển mục đích là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy

	<p>kể từ ngày 01/01/2025): Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên đất do Nhà nước quản lý được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm), không có quy định đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại hình dự án này và cũng không quy định về nguồn gốc đất đưa ra sử dụng.(Tỉnh Đắk Lắk)</p>	<p>định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.</p> <p>Như vậy, pháp luật về đất đai đã có quy định về giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư chỉ áp dụng trong một số trường hợp. Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung tại Luật Đất đai 2024), cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: a) Đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai; b) Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư. Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã quy định chi tiết thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư. Theo quy định trên, không có trường hợp nào là chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật khi chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.</p> <p>Đối với dự án NOXH, đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Xây dựng.</p>
	<p>Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà</p>	<p>Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024, đối với dự án thuộc danh mục quy định tại</p>

		đầu tư đáp ứng yêu cầu thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (không quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư thực hiện như thế nào). (Tỉnh Hải Dương)	điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì một trong các căn cứ để giao đất cho thuê đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, cho phép chuyển mục đích là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Nhu vậy, pháp luật về đất đai đã có quy định về giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.
10.	Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Quy hoạch	1. Chưa quy định cụ thể mối liên hệ, tương tác chương trình phát triển nhà ở với hệ thống các quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để làm căn cứ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. (Tỉnh Lào Cai).	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
11.	Luật Đất đai năm 2013	1. Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013 quy định các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất; các dự án còn lại thì sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai. Đối với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất thì nhà nước phê duyệt giá đất và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng; các dự án còn lại thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất (theo Điều 73 Luật Đất đai). Với quy định như trên, khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng dự án thuộc trường hợp thỏa thuận, người đang có đất trong phạm vi dự án thường yêu cầu giá trị thỏa thuận cao hơn rất nhiều so với dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất. Nhiều dự án mà chủ đầu tư	Khoản 3 Điều 54 Hiến pháp quy định: “Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”. Do đó, Nhà nước chỉ được thu hồi đất trong những trường hợp được quy định cụ thể; các dự án còn lại thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực

		<p>không đạt được thỏa thuận với người sử dụng đất hoặc thỏa thuận được một phần, các thửa đất không liền nhau dẫn đến thời gian triển khai dự án kéo dài nhiều năm, thậm chí nhiều dự án chủ đầu tư phải dừng triển khai sau khi thỏa thuận với dân không thành. Một số trường hợp Dự án đã thỏa thuận được 70-80% diện tích đất theo quy hoạch, phần còn lại không thể thỏa thuận được nhưng không có quy định về cưỡng chế thu hồi đất nên cũng không triển khai được dự án. (Tỉnh Thái Nguyên)</p>	<p>đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao", Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII cũng chỉ đạo: "<i>Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại</i>".</p> <p>Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.</p> <p>Việc thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất với người sử dụng đất thực hiện theo cơ chế dân sự, Nhà nước không can thiệp vào thỏa thuận giữa chủ đầu tư với người sử dụng đất.</p>
12.	Luật Đất đai 2013 và Luật Đấu thầu	<p>1. Về thủ tục đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị: Theo khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013 quy định: "Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất" và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định dự án sử dụng đất thuộc trường hợp đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư: "Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); và dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh". Theo quy định này thì các dự án đầu tư có sử dụng đất bắt buộc phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.</p> <p>2. Tại Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, việc đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê... chỉ quy định</p>	<p>1. Hiện nay, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, Luật Đấu thầu năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai theo hướng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luật Đấu thầu quy định về hình thức, hồ sơ, trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất. - Luật Đất đai quy định dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp, điều kiện để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: <ul style="list-style-type: none"> + Các Điều 124, 125, 126, 127 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thông qua: (i) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) đấu thầu dự án đầu tư có sử

		<p>việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất mà không quy định trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tương tự, tại điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất là khi “đất đã được giải phóng mặt bằng”. Trong khi đó theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu 2013 và Điều 22 Luật Nhà ở 2013 quy định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại có sử dụng đất được thực hiện thông qua 2 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đấu thầu dự án. Có nghĩa áp dụng đấu giá và đấu thầu kể cả đối với đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Do đó, bất cập này làm cho nhiều địa phương lúng túng, gặp khó khăn trong việc áp dụng hai hình thức đấu giá và đấu thầu. Hiện nay với giá bồi thường GPMB còn rất nhiều khó khăn trong việc xác định giá đất để thực hiện các công tác như: Đối với trường hợp đất hỗn hợp gồm đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và đất do Nhà nước quản lý (đất sạch) khi thực hiện dự án; Đấu thầu, đấu giá lựa chọn nhà đầu tư. Đây là vướng mắc, bất cập dẫn tới không giao đất kịp thời cho nhà đầu tư, dự án kéo dài, lãng phí máy móc, nhân lực, phát sinh chi phí, chậm tiến độ công trình. (Tỉnh Hậu Giang)</p>	<p>dụng đất; (iv) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.</p> <p>+ Khoản 3 và khoản 4 Điều 126 của Luật Đất đai quy định điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó gồm điều kiện “thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định”.</p> <p>2. Đối với trường hợp vướng mắc khi thực hiện dự án trên khu đất hỗn hợp, theo quy định tại khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai, trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.</p>
13.	<p>Khoản 3, Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014</p>	<p>1. Việc xác định chi phí xây dựng hạ tầng của khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa có đơn giá do cơ quan nhà nước ban hành. Hiện đang vận dụng Quyết định Suất vốn của Bộ xây dựng để xác định (có so sánh với chi phí đầu tư của chủ đầu tư tại thiết kế cơ sở và lựa chọn chi phí đầu tư nhỏ hơn để xác định giá đất). Đồng thời tại Quyết định Suất vốn của Bộ xây dựng chưa có suất vốn hạ tầng của Cụm công nghiệp. Chưa quy định rõ việc Xác định chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro trong kinh doanh</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này</p>

		<p>và chi phí vốn và tỷ lệ bán hàng. Theo quy định tại Thông tư 145/2016/TT-BTC được xác định các chỉ phí được xác định theo thứ tự ưu tiên: Quy định của cơ quan có thẩm quyền; Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tương tự tại địa phương; Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS trên địa bàn (đã được kiểm toán hoặc quyết toán).</p> <p>Hiện nay, xác định các chỉ phí này chưa có quy định của cơ quan có thẩm quyền ban hành. Bên cạnh đó, việc thu thập 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tại địa phương gặp nhiều khó khăn không thực hiện được do việc công khai, tiếp cận báo cáo tài chính của các dự án tương tự. Trường hợp tiếp cận, thu thập được cũng không đủ tối thiểu 03 dự án có điều kiện tương đồng để đảm bảo phục vụ xác định các thông số. (Tỉnh Nam Định)</p>	
14.	Điều 28 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT	<p>1. Việc lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo chưa thực sự phù hợp với điều kiện thực tế: Nguyên nhân do căn cứ theo dự thảo kế hoạch sử dụng đất để xây dựng kế hoạch định giá đất cụ thể thì một số dự án nếu không thực hiện theo đúng kế hoạch sử dụng đất việc xác định giá đất cụ thể cho những dự án này là lãng phí, không cần thiết. (Tỉnh Nam Định)</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này
15.	Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2023	<p>1. Theo quy định của pháp luật đất đai, các dự án phát triển nhà ở xã hội thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quá sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nhưng pháp luật về nhà ở quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất (Tỉnh Bình Định).</p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này.</p> <p>(Điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất bao gồm dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này (trong đó có dự án NOXH) và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.</p> <p>Điểm b khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023 quy định: "Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực</p>

			<p>hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu".</p> <p>Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định các nguyên tắc chung, trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn NĐT dự án (trong đó có dự án NOXH), bao gồm cả việc mời quan tâm đối với trường hợp xác định số lượng quan tâm theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Thang điểm và tiêu chí đánh giá thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024).</p>
		<p>1. Khoản 1, Điều 58, Luật Nhà ở: Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên trong thực tế triển khai thực hiện, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để được miễn tiền sử dụng đất nhưng vẫn yêu cầu phải xác định tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính (Tỉnh Hải Dương).</p> <p>Theo quy định tại Luật Đất đai, thì sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất (điểm đ khoản 2 Điều 118) nhưng theo Luật nhà ở thì được miễn tiền sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 110). Theo quy định tại a khoản 1 Điều 58 thì Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên trong thực tế triển khai thực hiện, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để được miễn tiền sử dụng đất nhưng vẫn yêu cầu phải xác định tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính, mất thời gian (1-2 năm) và gây khó khăn cho Chủ đầu tư. (Đắk Lắk)</p>	<p>Điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Đất đai năm 2024 quy định đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p>

		<p>2. Tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất khi đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở cho phép lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất</p>	<p>Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cơ chế tiếp cận đất đai của chủ đầu tư dự án khu đô thị có nhà ở bao gồm cả giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Điều 125, 126). Đối với dự án nhà ở thương mại thì phải thoả thuận nhận quyền sử dụng đất ở (Điều 127).</p>
16.	<p>Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013</p>	<p>1. Pháp luật hiện hành thiếu các quy định về giao đất cho Nhà đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại đối với các quỹ đất đang có tổ chức kinh tế sử dụng đất theo dự án đầu tư khác mục đích đã được duyệt trước đó (thiếu cơ chế giải quyết tại Điều 22, Luật Nhà ở năm 2014, Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quy định việc lựa chọn thông qua 03 hình thức: (1) đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai, (2) Đấu thầu dự án có sử dụng đất, (3) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng (có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở).</p>	<p>Khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định: "<i>Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án</i>".</p> <p>Liên quan đến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Xây dựng.</p>
17.	<p>Luật Đất đai năm 2013</p>	<p>1. Đối với nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam là tổ chức chính trị - xã hội đại diện cho công nhân, người lao động, có nguồn lực tài chính, đã thực hiện đầu tư trực tiếp vào một số dự án nhà ở thuộc khu thiết chế của công đoàn tại một số địa phương, có mong muốn tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức này được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ cho công nhân khu công nghiệp (Tỉnh Hải Dương).</p>	<p>Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định cụ thể nội dung trên (khoản 4 Điều 80). Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội không phân biệt đối tượng.</p>

18.	<p>Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 (khoản 3, Điều 6)</p>	<p>1. Tại khoản 3 Điều 6 quy định việc xác định chi phí xây dựng hạ tầng của Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp chưa có đơn giá do cơ quan nhà nước ban hành. Hiện đang vận dụng Quyết định suất vốn của Bộ xây dựng để xác định (có so sánh với chi phí đầu tư của chủ đầu tư tại thiết kế cơ sở và lựa chọn chi phí đầu tư nhỏ hơn để xác định giá đất). Đồng thời tại Quyết định suất vốn của Bộ xây dựng chưa có suất vốn hạ tầng của Cụm công nghiệp. Chưa quy định rõ việc xác định chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro trong kinh doanh và chi phí vốn và tỷ lệ bán hàng Theo quy định tại Thông tư 145/2016/TT-BTC được xác định các chi phí được xác định theo thứ tự ưu tiên: Quy định của cơ quan có thẩm quyền; Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tương tự tại địa phương; Thu thập và tính trung bình của ít nhất 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS trên địa bàn (đã được kiểm toán hoặc quyết toán). Hiện nay, xác định các chi phí này chưa có quy định của cơ quan có thẩm quyền ban hành. Bên cạnh đó, việc thu thập 03 dự án đầu tư kinh doanh BĐS tại địa phương gặp nhiều khó khăn không thực hiện được do việc công khai, tiếp cận báo cáo tài chính của các dự án tương tự. Trường hợp tiếp cận, thu thập được cũng không đủ tối thiểu 03 dự án có điều kiện tương đồng để đảm bảo phục vụ xác định các thông số.</p> <p>2. Tại Điều 28 quy định việc lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo chưa thực sự phù hợp với điều kiện thực tế: Nguyên nhân do căn cứ theo dự thảo kế hoạch sử dụng đất để xây dựng kế hoạch định giá đất cụ thể thì một số dự án nếu không thực hiện theo đúng kế hoạch sử dụng đất việc xác định giá đất cụ thể cho những dự án này là lãng phí, không cần thiết. (Nam Định)</p>	<p>Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về nội dung này</p>
-----	-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

19.	Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh BĐS 2014	<p>1. Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 quy định về người sử dụng đất chỉ quy định tổ chức nước ngoài được thực hiện dự án nhà ở tại Việt Nam; không quy định cá nhân là người nước ngoài được sử dụng đất ở tại Việt Nam</p> <p>Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014 quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài là một trong những đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p> <p>Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại BĐS để sử dụng, được mua, thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này
20.	Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Đấu thầu 2013	<p>1. Quy định về 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 dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn phức tạp, kéo dài thời gian thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án làm chậm tiến độ triển khai dự án. (Tỉnh Lào Cai)</p>	Hiện nay, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung tại Luật Đất đai 2024), Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai năm 2024 đã thống nhất các quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở (trong đó có NOXH). Cụ thể: Điều 84 Luật Nhà ở 2023 đã quy định thống nhất về chủ đầu tư NOXH theo pháp luật về đầu tư công, xây dựng, đầu tư.
21.	Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường	<p>1. Về vướng mắc trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư:</p> <p>Tại điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định để chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án thì phải có Bản sao hợp lệ của UBND cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Do đó, đang có sự mâu thuẫn giữa việc để đủ điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thì cần có Văn bản chấp thuận của UBND cấp thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng</p>	<p>Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2024 đã quy định điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm: a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố; b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở; c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.</p> <p>Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê</p>

		<p>đất khi dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất; trong khi điều kiện để đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất thì phải có chủ trương đầu tư được phê duyệt. Do vậy sẽ không chấp thuận được chủ trương đầu tư. Đồng thời thủ tục cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là một thủ tục riêng biệt thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, không có trong thành phần hồ sơ cấp chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 (Yên Bái)</p>	<p>quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không có quy định về sự phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</p> <p>Do đó, hiện nay không có mâu thuẫn với pháp luật về đầu tư về nội dung này.</p>
22.	<p>Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2020</p>	<p>1. Tại khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai quy định: Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; tại khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai quy định: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>- Tại khoản 17 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2014 quy định: Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông.</p> <p>Do đó chưa có sự thống nhất trong việc sử dụng thuật ngữ (Khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai khác với khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư)</p> <p>2. Theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai thì ký quỹ là biện pháp duy nhất để bảo đảm thực hiện dự án đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì hình thức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư thông qua 02 hình thức: ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ.</p>	<p>Đã được sửa đổi tại Luật Đất đai 2024 để thống nhất với Luật Đầu tư 2020, cụ thể: khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định: "<i>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất</i>".</p> <p>Nội dung này đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024: "<i>a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;</i>"</p>

		<p>Do đó, chưa có sự thống nhất về hình thức bảo đảm thực hiện dự án giữa 02 Luật do Luật Đầu tư năm 2020 đã được sửa đổi (bổ sung thêm hình thức bảo lãnh ngân hàng về ký quỹ) trong khi Luật Đất đai chưa được sửa đổi (Yên Bái)</p>	
		<p>3. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 59 Luật Đất đai và Luật Đầu tư không thống nhất; dẫn đến một số quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư, khoản 1 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; về thời điểm, thời gian xác định nhu cầu sử dụng đất và cơ quan tiếp nhận hồ sơ thủ tục; về các quy định liên quan đến việc chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất của dự án đầu tư cũng thiếu thống nhất (Hải Dương)</p>	<p>Khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai 2024 quy định: "<i>Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư</i>".</p>
23.	<p>Luật Nhà ở 2014, Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021, Luật Đất đai 2013, Nghị định số 148/2021/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ</p>	<p>1. Về định nghĩa đối tượng phải nộp thuế thu nhập cá nhân tại điểm c khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 (đối tượng phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân). Tuy nhiên, Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn có liên quan không quy định rõ việc xác định về "thu nhập thường xuyên phải nộp thuế TNCN" hay "thu nhập thường xuyên không phải nộp thuế TNCN". Theo quy định của pháp luật đất đai, các dự án phát triển nhà ở xã hội thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nhưng pháp luật về nhà ở quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng</p>	<p>- Về thuế thu nhập cá nhân: Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính.</p> <p>- Về việc đấu giá, đấu thầu dự án NOXH: Điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất bao gồm dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này (trong đó có dự án NOXH) và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.</p>

		nguồn vốn đầu tư công thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. (Bình Định)	Điểm b khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023 quy định: "Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu". Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định các nguyên tắc chung, trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn NĐT dự án (trong đó có dự án NOXH), bao gồm cả việc mời quan tâm đối với trường hợp xác định số lượng quan tâm theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Thang điểm và tiêu chí đánh giá thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.
24.	Điểm c Khoản 5 Điều 101 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 quy định.	1. Dự án đã ký kết hợp đồng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc triển khai thực hiện dự án, thanh toán theo quy định của hợp đồng BT đã ký kết và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng. (Hà Nội)	Thực hiện ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều các luật, trong đó có Luật PPP để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án PPP, dự án BT chuyển tiếp.
25.	Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 quy định	1. Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá; giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định của pháp luật. (Hà Nội)	Thực hiện ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều các luật, trong đó có Luật PPP để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án PPP, dự án BT chuyển tiếp.
26.	Điều 3 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định nguyên tắc thanh toán Dự án BT bằng tài sản công	1. Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá, giá trị Dự án BT tương đương với giá trị tài sản công thanh toán. (Hà Nội)	Thực hiện ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều các luật, trong đó có Luật PPP để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án PPP, dự án BT chuyển tiếp.
27.	Khoản 3, Điều 90 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP Chính	1. Đối với các Hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc cho nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đã được ký kết	Thực hiện ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự

	<p>phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sửa đổi, bổ sung Điều 17 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ) quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT</p>	<p>theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký Hợp đồng BT trước ngày 01 tháng 01 năm 2018 mà chưa hoàn thành việc thanh toán cho Nhà đầu tư thì tiếp tục thực hiện việc thanh toán theo nội dung Hợp đồng BT đã ký kết. Giá trị quỹ đất, trụ sở làm việc để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đảm bảo nguyên tắc ngang giá; theo đó giá trị quỹ đất, trụ sở làm việc thanh toán phải tương đương với giá trị Dự án BT. <i>(Hà Nội)</i></p>	<p>án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều các luật, trong đó có Luật PPP để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án PPP, dự án BT chuyển tiếp.</p>
III.	Bộ Xây dựng		
28.	<p>Về Nghị quyết “Kinh phí từ ngân sách nhà nước được sử dụng để lập và tổ chức thực hiện các quy hoạch chi tiết thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh”</p>	<p>1. Trong thời gian Quốc hội thông qua Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ trình Thường vụ Quốc hội thông qua Nghị quyết chấp thuận việc “Kinh phí từ ngân sách nhà nước được sử dụng để lập và tổ chức thực hiện các quy hoạch chi tiết thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh” <i>(Quảng Ninh)</i></p>	<p>Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về nội dung này.</p>

PHỤ LỤC III
(Kèm theo văn bản số **7377**/BKHT-PTHTĐT ngày **13** tháng 9 năm
2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

**ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀO NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI
VIỆT NAM**

Lưu ý các dự án còn hiệu lực đến 20/07/2024

STT	Đối tác	Số dự án	Tổng vốn đầu tư (triệu USD)
1	Singapore	239	21,950.19
2	Hàn Quốc	231	9,935.49
3	British Virgin Islands	95	9,473.71
4	Nhật Bản	116	7,947.44
5	Canada	9	4,236.35
6	Cayman Islands	30	3,938.60
7	Hồng Kông	89	2,202.21
8	Samoa	4	1,926.87
9	Trung Quốc	92	1,359.66
10	Vương quốc Anh	34	1,129.91
11	Malaysia	16	981.27
12	Đài Loan	68	931.10
13	Thái Lan	29	905.84
14	Hoa Kỳ	20	557.71
15	Hà Lan	15	519.30
16	British West Indies	2	495.87
17	Luxembourg	4	444.62
18	Cộng Hòa Síp	2	405.90
19	Bỉ	3	372.47
20	Ba Lan	3	318.01
21	Pháp	11	145.34
22	New Zealand	2	115.14
23	Australia	10	69.99
24	Seychelles	11	56.35
25	Slovakia	1	50.00
26	Cook Islands	1	50.00
27	Bermuda	1	21.15
28	Thụy Sĩ	6	13.61
29	Brunei Darussalam	2	13.00
30	Liên bang Nga	2	11.92
31	Ma Cao	1	10.87
32	Island of Nevis	1	6.00
33	CHLB Đức	3	5.00
34	Campuchia	1	3.06
35	Indonesia	3	2.91
36	Channel Islands	1	2.63
37	Tây Ban Nha	1	2.57

38	Hungary	1	2.00
39	Vanuatu	1	1.02
40	Ghana	1	1.00
41	Lào	1	0.90
42	Đan Mạch	1	0.85
43	Ấn Độ	3	0.46
44	Ireland	1	0.35
45	Nauy	1	0.27
46	Áo	1	0.24
47	Antigua and Barbuda	1	0.21
48	Philippines	1	0.10
49	Italia	1	0.01
Tổng		1,173	70,619.45

**ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀO NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG
SẢN TẠI VIỆT NAM**

Lũy kế các dự án còn hiệu lực đến 20/07/2024

STT	Địa Phương	Số dự án	Tổng vốn đầu tư (triệu USD)
1	TP. Hồ Chí Minh	408	16,751.44
2	Hà Nội	205	15,775.55
3	Bình Dương	86	7,341.30
4	Bà Rịa - Vũng Tàu	7	4,330.50
5	Quảng Nam	10	4,124.76
6	Hải Phòng	63	3,819.03
7	Đồng Nai	57	3,217.59
8	Đà Nẵng	59	2,577.58
9	Bắc Ninh	32	2,189.70
10	Kiên Giang	2	1,652.55
11	Hung Yên	29	1,028.88
12	Phú Yên	1	1,000.00
13	Bình Thuận	9	952.95
14	Long An	53	879.93
15	Nghệ An	3	485.99
16	Quảng Ninh	17	465.97
17	Vĩnh Phúc	8	459.48
18	Quảng Ngãi	4	414.51
19	Hà Tĩnh	21	403.03
20	Thái Bình	7	380.54
21	Thừa Thiên Huế	10	335.29
22	Lạng Sơn	4	306.29
23	Tiền Giang	4	218.55
24	Cần Thơ	3	211.69
25	Bắc Giang	4	205.39
26	Hải Dương	16	194.42
27	Thái Nguyên	7	123.01
28	Ninh Thuận	2	111.77
29	Quảng Trị	2	93.06
30	Thanh Hóa	3	83.88
31	Hà Nam	5	80.13
32	Tây Ninh	6	80.00
33	Lâm Đồng	1	50.00
34	Bình Phước	5	49.73
35	Khánh Hòa	2	47.64
36	Bình Định	2	42.00
37	Phú Thọ	4	26.80
38	Vĩnh Long	3	25.18
39	Bạc Liêu	1	18.35
40	Đắk Lắk	1	14.60
41	Bến Tre	2	13.35
42	Nam Định	1	11.39
43	An Giang	1	7.84
44	Ninh Bình	1	7.80
45	Yên Bái	1	6.99
46	Đồng Tháp	1	3.02
	Tổng	1,173	70,619.45