

QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghị quyết số: 161/2024/QH15

Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

TIẾP TỤC NÂNG CAO HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

QUỐC HỘI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân số 87/2015/QH13;

Căn cứ Nghị quyết số 90/2023/QH15 ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về Chương trình giám sát của Quốc hội năm 2024 và Nghị quyết số 95/2023/QH15 ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về việc thành lập 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”;

Trên cơ sở xem xét Báo cáo số 681/BC-ĐGS ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Đoàn giám sát của Quốc hội về kết quả giám sát 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 và ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đánh giá kết quả thực hiện

Quốc hội cơ bản tán thành nội dung Báo cáo số 681/BC-ĐGS ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Đoàn giám sát của Quốc hội về kết quả giám sát “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” với những kết quả đạt được, tồn tại, hạn chế và nguyên nhân chủ yếu sau đây:

1. Về quản lý thị trường bất động sản

Trong giai đoạn 2015 - 2023, với sự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt của Đảng và Nhà nước, công tác ban hành và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận. Hệ thống văn bản pháp luật về quản lý thị trường bất động sản được ban hành tương đối đầy đủ, dần hoàn thiện, tạo khung khổ pháp lý cho hoạt động này. Thị trường bất động sản đã có những bước phát triển về quy mô thị trường, số lượng, quy mô dự án bất động sản và chủ thể tham gia, đa dạng về loại hình sản phẩm bất động sản, đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời góp phần thực hiện chính

sách an sinh xã hội, từng bước đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân theo Hiến pháp năm 2013.

Tuy nhiên, việc ban hành và thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản vẫn còn một số tồn tại, hạn chế.

Một số văn bản quy phạm pháp luật còn chồng chéo, chưa thống nhất, chưa đồng bộ; một số văn bản quy định chi tiết thi hành luật chậm được ban hành, chất lượng chưa cao, chưa dự báo hết các vấn đề phát sinh trong thực tế; một số quy định chưa phù hợp với thực tế, chậm được rà soát, sửa đổi, bổ sung, chưa rõ ràng, chưa có quy định điều chỉnh, hướng dẫn. Các quy hoạch chậm được ban hành, chất lượng chưa cao, còn có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch; quy định về đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch, về xử lý trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch còn bất cập; quy trình điều chỉnh quy hoạch kéo dài. Thủ tục đầu tư dự án còn phức tạp, kéo dài, thiếu liên thông, thống nhất, đồng bộ. Tiếp cận đất đai để triển khai mới các dự án bất động sản còn khó khăn. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại gặp vướng mắc do sự thay đổi của quy định pháp luật qua các thời kỳ, có nơi có cách hiểu khác nhau. Tình trạng chậm định giá đất diễn ra ở nhiều địa phương, là vướng mắc chính dẫn đến nhiều dự án bất động sản bị đình trệ. Nhiều dự án bất động sản chưa thực hiện được các thủ tục về đầu tư xây dựng do phải chờ cơ quan quản lý nhà nước rà soát pháp lý, định giá đất... Một số địa phương còn vi phạm pháp luật trong giải quyết thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng... Chi phí tài chính do vay tín dụng trong giá thành bất động sản còn cao, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro. Cơ sở dữ liệu, thông tin về thị trường bất động sản chưa đồng bộ, đầy đủ. Việc quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản còn nhiều hạn chế.

Kết quả thực hiện chính sách, pháp luật về thị trường bất động sản cho thấy, giai đoạn 2015 - 2021, thị trường bất động sản phát triển sôi động nhưng cơ cấu sản phẩm bất động sản chưa hợp lý, mất cân đối cung - cầu, chủ yếu hướng tới phân khúc cao cấp và cho mục tiêu đầu tư tài chính, thiếu sản phẩm nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của đại bộ phận người dân; một số dự án gặp vướng mắc về mặt pháp lý, đặc biệt là việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân. Cuối giai đoạn này, các loại hình bất động sản du lịch, lưu trú gặp vướng mắc pháp lý, một phần do chưa có quy định pháp luật điều chỉnh rõ ràng, cụ thể, một phần do quá trình tổ chức thực hiện pháp luật còn nhiều hạn chế; dịch COVID-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng nặng nề đến nền kinh tế, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Giai đoạn 2022 - 2023, thị trường bất động sản suy giảm; nguồn cung giảm mạnh so với giai đoạn trước; giá bất động sản tăng cao gấp nhiều lần so với mức tăng thu nhập trung bình của đa số người dân; số lượng lớn dự án bất động sản nhà ở gặp vướng mắc, chậm tiến độ, chậm triển khai, bị đình trệ, gây lãng phí về đất đai và nguồn vốn, làm gia tăng chi phí cho chủ đầu tư, tăng giá bán sản phẩm; bất động sản du lịch, lưu trú gần như “đóng băng”, tiếp tục gặp vướng mắc về pháp lý.

2. Về phát triển nhà ở xã hội

Giai đoạn 2015 - 2023, Quốc hội, Chính phủ, các Bộ, ngành và địa phương đã tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật về phát triển nhà ở xã hội, thể chế hóa quan

điểm đổi mới của Đảng về nhà ở, lấy con người là trung tâm, là chủ thể, là mục tiêu, là động lực và nguồn lực phát triển.

Trong điều kiện kinh tế đất nước còn nhiều khó khăn, nhất là trong giai đoạn 2020 - 2023, nền kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch COVID-19, song với sự chỉ đạo quyết liệt của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã phối hợp tích cực, chặt chẽ với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện hỗ trợ vay vốn ưu đãi đối với đối tượng thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và nhiều gói hỗ trợ nhà ở khác thông qua các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở. Nhiều địa phương đã bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu của người có thu nhập thấp, công nhân, người lao động trong các khu công nghiệp.

Bên cạnh các kết quả đạt được, hệ thống pháp luật về nhà ở xã hội có hiệu lực thi hành trong giai đoạn 2015 - 2023 còn thiếu tính ổn định; một số quy định pháp luật về phát triển nhà ở xã hội chưa được hướng dẫn cụ thể; vẫn còn mâu thuẫn, chồng chéo giữa các văn bản quy phạm pháp luật gây vướng mắc cho việc thi hành; việc áp dụng các quy định pháp luật còn phức tạp, còn có cách hiểu khác nhau, cần hướng dẫn nhiều lần, nhất là đối với việc áp dụng các quy định chuyển tiếp. Nhiều mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 không đạt được. Nguồn cung nhà ở xã hội còn hạn chế, giá bán cao, các quy định về điều kiện để tiếp cận chính sách đối với người dân còn phức tạp, khó khả thi. Công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội vẫn còn hạn chế, bất cập. Công tác xét duyệt đối tượng thụ hưởng chính sách, thẩm định giá nhà ở xã hội còn kéo dài, ảnh hưởng đến tiếp cận nhà ở xã hội của người dân và chu kỳ đầu tư, thu hồi vốn, trả lãi ngân hàng của chủ đầu tư. Vẫn còn tình trạng người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội không thuộc đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. Nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các chương trình tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội còn thấp; quy trình, thủ tục cho vay thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội còn phức tạp, trùng lặp; gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội của các ngân hàng thương mại nhà nước tỷ lệ giải ngân chưa cao, chưa đủ hấp dẫn, chưa phát huy tác dụng trong việc thu hút, khuyến khích chủ đầu tư, người mua nhà ở xã hội tiếp cận gói tín dụng này. Việc thực hiện quy định phải bố trí quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại còn một số bất cập, việc áp dụng pháp luật còn thiếu thống nhất, chưa phù hợp. Việc bố trí quỹ đất độc lập để phát triển nhà ở xã hội tại nhiều địa phương không đáp ứng yêu cầu; một số địa phương chưa quan tâm, bố trí nguồn lực thỏa đáng cho phát triển nhà ở xã hội.

3. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

Những tồn tại, hạn chế nêu trên có cả nguyên nhân khách quan và chủ quan nhưng chủ yếu là nguyên nhân chủ quan.

a) *Về nguyên nhân khách quan:* Tình hình kinh tế - xã hội biến đổi nhanh, thị trường luôn luôn biến động; hệ thống pháp luật được xây dựng và hoàn thiện trong điều kiện vừa phải bảo đảm tính dự báo, chuyển đổi, vừa tìm tòi, rút kinh nghiệm; quan điểm chính sách có sự thay đổi qua các thời kỳ nên khó tránh khỏi những hạn chế, bất cập; một số tồn tại chưa thể khắc phục ngay. Ảnh hưởng bởi dịch COVID-19, tình hình kinh tế thế giới suy giảm tác động đến kinh tế Việt

Nam nói chung, thị trường bất động sản, nguồn cung bất động sản nói riêng. Nguồn lực của Nhà nước cho công tác thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin phục vụ thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội, cho công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất, định giá đất...; nguồn lực thực hiện chính sách tài khóa hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội; nguồn lực hỗ trợ cho người dân mua nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội... còn hạn chế. Thực tiễn triển khai các dự án rất đa dạng, phát sinh nhiều tình huống khác nhau.

b) *Về nguyên nhân chủ quan*: Chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản thuộc nhiều ngành, lĩnh vực, do nhiều cơ quan, đơn vị chủ trì với những quan điểm khác nhau về công tác quản lý nhà nước, còn thiếu sự thống nhất trong quan điểm tiếp cận, xây dựng, thực hiện chính sách. Hệ thống pháp luật chậm được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đáp ứng yêu cầu thực tiễn và nhu cầu của người dân. Công tác tổ chức thực hiện pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội vẫn là khâu yếu, hiệu quả chưa cao. Các địa phương có tâm lý sợ sai, tâm lý nhiệm kỳ dẫn đến việc chỉ đạo thực hiện các dự án trên địa bàn chưa sát sao, giải quyết thủ tục chưa kịp thời. Nhiều địa phương chưa quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp; chưa quan tâm đến việc quy hoạch bố trí quỹ đất làm dự án nhà ở xã hội độc lập. Nhận thức, trách nhiệm của một số cơ quan, đơn vị về công tác xây dựng, kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa văn bản quy phạm pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật có nơi, có lúc chưa đầy đủ. Công tác lãnh đạo, chỉ đạo việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật, kiểm tra, giám sát thi hành pháp luật ở một số nơi chưa kịp thời, sát sao. Ý thức chấp hành pháp luật tại cơ quan quản lý nhà nước cũng như của doanh nghiệp ở một số nơi chưa cao. Việc xử lý vi phạm pháp luật còn chậm, chưa kiên quyết.

4. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức liên quan

Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, cơ quan trung ương và địa phương đã có nhiều cố gắng, nỗ lực trong việc thể chế hóa quan điểm, chủ trương của Đảng, xây dựng hệ thống chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội; góp phần hiệu quả thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

Những tồn tại, hạn chế trong việc ban hành và thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội có phần trách nhiệm trước hết thuộc về các cơ quan nhà nước ở trung ương, địa phương và các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Chính phủ thống nhất quản lý về thị trường bất động sản và chịu trách nhiệm chính về những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý thị trường bất động sản, phát triển nhà ở xã hội, bao gồm các lĩnh vực: đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, quy hoạch, đấu thầu, xây dựng...

Các Bộ, cơ quan ngang Bộ chịu trách nhiệm về: các hạn chế trong việc ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành theo thẩm quyền; chưa kịp thời đề xuất chính sách, trình cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật, dẫn đến những vướng mắc trong công tác thi hành chính sách, pháp luật; tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý nhà nước, tổ chức thi hành và theo dõi việc thi hành pháp luật liên quan đến ngành, lĩnh vực trong phạm vi toàn quốc; việc chậm tổ chức lập, thẩm định các quy hoạch thuộc trách

nhệm được giao; việc đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản, phát triển nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các Sở, ngành tại địa phương chịu trách nhiệm về các bất cập trong: công tác thẩm định, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư; chất lượng của quy hoạch, việc điều chỉnh quy hoạch, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống quy hoạch, bao gồm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các loại quy hoạch khác tại địa phương, bảo đảm sự tuân thủ của quy hoạch chi tiết 1/500 với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung; việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm sự phát triển đồng bộ giữa nhà ở và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư; việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, định giá đất, thực hiện hình thức lựa chọn nhà đầu tư; quản lý đầu tư xây dựng; thực hiện rà soát pháp lý đối với các dự án bất động sản, chậm trễ trong định giá đất; kết quả phát triển nhà ở xã hội của địa phương không đạt mục tiêu đề ra cả về số lượng, chất lượng và tiến độ; chưa phát huy hết trách nhiệm và sự chủ động trong bố trí quỹ đất, huy động nguồn lực và thực hiện chính sách ưu đãi trong phạm vi thẩm quyền để thu hút nhà đầu tư phát triển nhà ở xã hội; việc thực hiện các thủ tục hành chính trong đầu tư kinh doanh và xét duyệt đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội còn chậm trễ, kéo dài...

Chủ đầu tư các dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chịu trách nhiệm về những tồn tại, hạn chế trong: thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật từng thời kỳ; thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ với khách hàng; tuân thủ các quy định, trình tự, thủ tục về đầu tư, xây dựng; tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt; việc sử dụng đòn bẩy tài chính, huy động vốn vượt quá khả năng cân đối dòng tiền.

Điều 2. Nhiệm vụ, giải pháp

Trong năm 2023 - 2024, Chính phủ đã trình Quốc hội xem xét, thông qua nhiều dự án luật quan trọng liên quan trực tiếp đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đất đai năm 2024; Chính phủ, các Bộ, ngành đã khẩn trương ban hành các văn bản quy định chi tiết các luật; các địa phương cũng đang gấp rút hoàn thiện các văn bản hướng dẫn theo thẩm quyền. Đồng thời, Quốc hội và Chính phủ đang xem xét, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới nhiều luật khác có liên quan về quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, đầu tư, phòng cháy, chữa cháy, địa chất và khoáng sản, công chứng... Nhiều tồn tại, hạn chế, khó khăn, vướng mắc đã được nhận diện, nhiều kiến nghị đã được nghiên cứu tiếp thu để quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật mới đã được ban hành và dự kiến ban hành trong thời gian tới.

Trong bối cảnh đó, giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, cơ quan, tổ chức có liên quan tiếp tục rà soát những tồn tại, hạn chế của chính sách, pháp luật trong quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội đã được nhận diện, được điều chỉnh tại các luật, văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành đã ban hành, những tồn tại, hạn chế cần tiếp tục nghiên cứu, tháo gỡ và có giải pháp đồng bộ, cụ thể để khắc phục tồn tại, hạn chế, vướng mắc trong quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội đã nêu tại Báo cáo số 681/BC-ĐGS của Đoàn giám sát, hướng tới phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, hài hòa giữa cung và cầu, tăng nguồn cung bất động sản phù hợp với thu nhập của

đại bộ phận người dân, bảo đảm quyền có chỗ ở của người dân và bảo đảm an sinh xã hội. Trong đó:

1. Giao Chính phủ thực hiện ngay các nhiệm vụ và giải pháp sau đây:

a) Đối với các luật mới ban hành có liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, đề nghị triển khai ngay một số nhiệm vụ, giải pháp sau:

Tập trung chỉ đạo các Bộ, cơ quan ngang Bộ, địa phương hoàn thành việc ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành theo thẩm quyền được giao.

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành bảo đảm khắc phục các tồn tại, hạn chế trong giai đoạn 2015 - 2023 và các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai quy định mới, tạo hành lang pháp lý an toàn, đầy đủ, thuận lợi, ổn định, khả thi cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp và đời sống người dân, nhất là các quy định chuyển tiếp, bảo đảm điều kiện tiếp cận, sử dụng đất và các nguồn lực khác công bằng, công khai, hiệu quả.

Tập trung chỉ đạo công tác hướng dẫn và tổ chức thực hiện pháp luật về tài chính đất đai, trong đó chú trọng công tác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và các chính sách khác có liên quan, bảo đảm duy trì mặt bằng hợp lý chi phí liên quan đến đất đai là chi phí đầu vào của nền kinh tế, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 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;

b) Khẩn trương ban hành đầy đủ các văn bản quy định chi tiết và tổ chức thi hành có hiệu quả các luật, nghị quyết có liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội sau khi được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 8 như Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Địa chất và khoáng sản, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Luật Công chứng (sửa đổi), Luật Di sản văn hóa (sửa đổi), 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, Nghị quyết thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất và Nghị quyết về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa;

c) Đối với các dự án luật trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 8 và Kỳ họp thứ 9 có liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội như Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật, Luật Quản lý phát triển đô thị: Đề nghị nghiên cứu để có cơ chế giải quyết vướng mắc, khó khăn trong thực tiễn trên cơ sở đánh giá khách quan quá trình triển khai thi hành quy định của pháp luật qua các thời kỳ; phân định rõ nguyên nhân vướng mắc do quy định của Luật, văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành hay do tổ chức thực hiện để đề xuất giải pháp phù hợp, khả thi;

d) Có phương án giải quyết phù hợp, xử lý dứt điểm các dự án bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc pháp lý, đình trệ do quá trình triển khai thực hiện kéo dài và pháp luật qua các thời kỳ có sự thay đổi trên cơ sở xem xét toàn diện các yếu tố thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể, đánh giá đầy đủ lợi ích, chi phí và tính khả thi của phương án giải quyết để bảo đảm quyền lợi chính đáng của Nhà nước, người dân, doanh nghiệp, vì lợi ích chung, tổng thể, giải phóng nguồn lực cho thị trường bất động sản, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội; không “hình sự hóa” các quan hệ kinh tế - dân sự; làm rõ nội hàm “không hợp thức hóa các vi phạm”.

Giải quyết dứt điểm những dự án thuộc phạm vi xử lý theo thẩm quyền hoặc đã được phân cấp, giao quyền cho Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương.

Tiếp tục rà soát các dự án khác có khó khăn, vướng mắc pháp lý, hạn chế tối đa ảnh hưởng của việc rà soát đến hoạt động kinh doanh bình thường, liên tục và lợi ích chính đáng, hợp pháp của doanh nghiệp và người dân; phân loại, xác định rõ nguyên nhân, trách nhiệm, đề xuất cơ chế giải quyết phù hợp để báo cáo cấp có thẩm quyền;

đ) Có giải pháp cụ thể và hướng dẫn các Bộ, ngành, địa phương tháo gỡ vướng mắc liên quan đến quản lý, sử dụng đất trong quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp; có cơ chế, chính sách xử lý đối với trường hợp phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp không còn phù hợp với quy hoạch; có giải pháp cụ thể tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) đã ký kết, hoàn thành trong năm 2025;

e) Tiếp tục triển khai hiệu quả các chương trình hỗ trợ nhà ở thuộc chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

Thực hiện giải pháp cụ thể để triển khai hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” bảo đảm tiến độ, chất lượng và phù hợp với nhu cầu, điều kiện làm việc, sinh sống của đối tượng thụ hưởng.

Rà soát việc thực hiện cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo để tích cực triển khai hiệu quả.

Có giải pháp thiết thực để cải tạo chung cư cũ xuống cấp, không bảo đảm an toàn và điều kiện sống của người dân.

Rà soát các công trình, dự án nhà ở phục vụ tái định cư, bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng điều kiện sống của người dân tại khu tái định cư, có giải pháp phù hợp để sớm khắc phục tình trạng chậm đưa vào sử dụng, tránh lãng phí;

g) Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện các quy định về thị trường chứng khoán và thị trường trái phiếu doanh nghiệp, khắc phục những hạn chế đã bộc lộ, tạo cơ sở phát triển bền vững thị trường vốn, từng bước nâng cao vai trò của thị trường vốn đối với việc cung ứng nguồn vốn trung và dài hạn cho nền kinh tế. Giám sát chặt chẽ việc phát hành trái phiếu và thực hiện nghĩa vụ khi đáo hạn trái phiếu của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

h) Hoàn thiện cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu về dân cư và các hệ thống thông tin khác có liên quan, đáp ứng yêu cầu thông tin về thị trường bất động sản công khai, minh bạch, đầy đủ và thường xuyên được cập nhật. Có cơ chế cụ thể để nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trở thành công cụ thực sự hữu hiệu góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản. Đẩy nhanh việc xây dựng và đưa vào sử dụng đồng bộ, thống nhất cơ sở dữ liệu về nhà ở xã hội, đối tượng thụ hưởng chính sách làm công cụ rà soát, quản lý đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để giúp cho công tác xét duyệt được nhanh chóng, thuận lợi và hạn chế trục lợi chính sách;

i) Tiếp tục tích cực triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc để thực hiện hiệu quả Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ. Khuyến khích các ngân hàng thương mại tiếp tục tiết giảm chi phí để phấn đấu giảm lãi suất cho vay đối với chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

2. Giao Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, tập huấn chính sách, pháp luật trong lĩnh vực quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội, nhất là đối với các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành. Có hình thức tuyên truyền, phổ biến phù hợp với người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

b) Chủ động rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền hoàn thiện các quy định có liên quan đến đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản bảo đảm thống nhất, đồng bộ, liên thông, thuận lợi về trình tự, thủ tục; bãi bỏ quy định không cần thiết, trùng lặp, không hợp lý; quy định rõ ràng về quy trình thủ tục tổng thể triển khai dự án bất động sản;

c) Chủ động theo dõi sát tình hình, diễn biến thị trường bất động sản, tăng cường công tác nghiên cứu, phân tích, dự báo để kịp thời có biện pháp điều tiết, lành mạnh hóa thị trường trên nguyên tắc tôn trọng quy luật của thị trường, bảo đảm các mục tiêu phát triển bền vững, ngăn chặn tình trạng thị trường “phát triển nóng” hoặc “đóng băng”, ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển chung của nền kinh tế, gây hệ lụy về mặt xã hội;

d) Có biện pháp điều tiết để đa dạng hóa sản phẩm cho thị trường bất động sản, hài hòa giữa cung và cầu, tăng nguồn cung bất động sản phù hợp với thu nhập của đại bộ phận người dân, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội.

Có giải pháp căn cơ, dài hạn để đưa giá bất động sản về đúng giá trị nội tại, ngăn chặn việc thao túng, sử dụng các phiên đầu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích tạo “sốt” giá;

đ) Nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, bảo đảm tính hệ thống, thống nhất giữa các quy hoạch, bảo đảm tính định hướng của các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị và nông thôn. Nâng cao chất lượng

xây dựng kế hoạch, chương trình phát triển đô thị, phát triển nhà ở, chất lượng thẩm định, phê duyệt, quản lý dự án đầu tư bất động sản bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp, bảo đảm định hướng phát triển nhà ở đồng bộ, liên thông, kết nối với công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu của đa số người dân;

e) Chú trọng hoàn thiện cơ chế, chính sách về nhà ở để thực hiện mục tiêu người dân có chỗ ở đáp ứng yêu cầu công việc và phù hợp với thu nhập, thực hiện đồng bộ chính sách cải cách tiền lương;

g) Tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê tại khu vực đô thị bằng nguồn vốn đầu tư công. Có chính sách ưu đãi, khuyến khích đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội trong và ngoài nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, công trình hết niên hạn sử dụng, chỉnh trang đô thị. Tiếp tục nghiên cứu đề xuất cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội như: nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; nghiên cứu thành lập hoặc thiết lập cơ chế hoạt động của doanh nghiệp nhà nước chuyên đầu tư phát triển nhà ở xã hội... theo quy định của pháp luật, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hằng năm của địa phương. Chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cần được nghiên cứu, đánh giá, xây dựng dựa trên các căn cứ khoa học, thực tiễn, phù hợp với nhu cầu và định hướng phát triển của đất nước, vùng, địa phương trong từng giai đoạn; đồng thời quyết tâm chỉ đạo hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.

Ưu tiên bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và quy hoạch sử dụng đất của địa phương trong từng thời kỳ. Khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch có liên quan, cần phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật;

h) Rà soát cơ chế, chính sách bảo đảm quyền tiếp cận các nguồn lực để triển khai thực hiện dự án bất động sản; tạo điều kiện cho vay đối với các dự án bất động sản đầy đủ pháp lý, có hiệu quả, đã hoàn thành thủ tục và khởi công để góp phần tạo nguồn cung cho thị trường;

i) Sớm nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các luật về thuế, có quy định về mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang bảo đảm đồng bộ với những nội dung đổi mới trong pháp luật về đất đai, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất, thực hiện mục tiêu tái phân phối thu nhập và động viên nguồn thu hợp lý, ổn định cho ngân sách nhà nước, trên cơ sở tham khảo thông lệ quốc tế và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam;

k) Xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký tài sản có sự liên thông, chia sẻ, tích hợp giữa các hệ thống đăng ký thuộc các lĩnh vực chuyên ngành khác nhau; bảo đảm công khai, minh bạch, dễ tiếp cận các thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản;

l) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết trong quá trình tổ chức thực hiện pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý và rút ngắn thời gian triển khai thực hiện dự án; thực hiện nguyên tắc vương mãc thuộc thẩm quyền của cấp nào thì cấp đó phải giải quyết; khắc phục tình trạng Bộ, ngành hướng dẫn, trả lời chung chung, thiếu cụ thể. Trường hợp có nhiều cách hiểu khác nhau trong việc thi hành pháp luật, cần kịp thời kiến nghị cấp có thẩm quyền giải thích pháp luật theo quy định. Khắc phục tình trạng né tránh, đùn đẩy, sợ trách nhiệm trong xử lý công việc tại cơ quan, đơn vị, không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc;

m) Chú trọng tổ chức đối thoại với doanh nghiệp, người dân, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vương mãc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện. Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách chế độ công vụ, cải cách thủ tục hành chính, xây dựng Chính phủ điện tử, Chính phủ số, cắt giảm các điều kiện kinh doanh, thủ tục hành chính không cần thiết, chuyển đổi từ quản lý quy trình sang quản lý theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, tạo môi trường đầu tư kinh doanh công khai, minh bạch, bình đẳng và thuận lợi; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho địa phương;

n) Siết chặt kỷ luật, kỷ cương, đề cao trách nhiệm của người đứng đầu, nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, thanh tra nhằm kịp thời phát hiện yếu kém, vương mãc, hạn chế trong thi hành pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội. Chú trọng công tác kiểm tra, thanh tra về chất lượng nhà ở xã hội, việc xét duyệt đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Kiên quyết xử lý đối với các trường hợp đất đã được Nhà nước giao, cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng, không sử dụng, sử dụng lãng phí hoặc sử dụng sai mục đích, trái pháp luật, chủ đầu tư năng lực yếu kém, không có khả năng hoàn thành, hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản;

o) Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức quản lý, thực thi chính sách, pháp luật; tăng cường và bổ sung đầy đủ các điều kiện cơ sở vật chất cho công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản và nhà ở xã hội.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, chỉ đạo tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này.

Giao Chính phủ ban hành kế hoạch thực hiện Nghị quyết này trong quý I năm 2025, trong đó xác định rõ cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp, tiến độ và bảo đảm kinh phí thực hiện các nhiệm vụ; gửi kế hoạch cho Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các cơ quan của Quốc hội để giám sát.

Căn cứ kế hoạch của Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương xây dựng chương trình, kế hoạch cụ thể bảo đảm thực hiện đồng bộ, kịp thời, toàn diện các nhiệm vụ, giải pháp quy định tại Điều 2 của Nghị quyết này.

2. Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ

chức thành viên của Mặt trận, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này./.

Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 23 tháng 11 năm 2024.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

e-PAS: 113065

Trần Thanh Mẫn