

Số: 83 /BC - BXD

Hà Nội, ngày 17 tháng năm 2024

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH
TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ
QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở
VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi năm 2020) và hướng dẫn tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP), Bộ Xây dựng đã xây dựng Báo cáo đánh giá tác động của các chính sách trong dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và báo cáo Chính phủ cụ thể như sau:

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẮP CẬP TỔNG QUAN**1. Bối cảnh xây dựng chính sách**

Ngày 27/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, trong đó giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung hướng dẫn Luật Nhà ở. Ngày 08/01/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-TTg về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp 6. Theo đó, Bộ Xây dựng được giao chủ trì, nghiên cứu xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Căn cứ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật phải được ban hành kịp thời có hiệu lực cùng với thời điểm có hiệu lực của Luật mới được ban hành. Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là cần thiết, bảo đảm tuân thủ quy định về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai áp dụng Luật Nhà ở mới được ban hành.

Hiện nay, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 đang có hiệu

lực thi hành để hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2014 đã được thay thế bằng Luật Nhà ở năm 2023, do đó việc xây dựng, ban hành Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội để thay thế cho các Nghị định trên để bảo đảm thực hiện các nhiệm vụ được giao trong Luật Nhà ở năm 2023 cũng như bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật là hết sức cần thiết.

2. Mục tiêu xây dựng chính sách

2.1. Mục tiêu chung

Quy định đầy đủ, cụ thể các nội dung Luật giao Chính phủ quy định chi tiết bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- Một là, bảo đảm mục tiêu cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

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

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH

Để đạt được các mục tiêu xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội như đã đặt ra ở trên, dự thảo Nghị định đã bám sát các điều khoản Luật Nhà ở năm 2023 giao để cụ thể hóa thành các quy định cụ thể, bao gồm: (1) Chính sách về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (2) Chính sách nhà ở xã hội, bao gồm: (i) đất để phát triển nhà ở xã hội; (ii) chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (iii) ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (iv) loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; (v) điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; (vi) giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê nhà ở xã hội; (vii) trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; (viii) quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công; (ix) cưỡng chế, thu hồi nhà ở xã hội không thuộc tài sản công; (3) Chính sách về nhà lưu trú công nhân; (4) Chính sách về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, bao gồm: (i) nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công; (ii) quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công; (iii) nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công.

Mỗi nhóm chính sách này sẽ bao gồm các quy định cụ thể, được kế thừa từ quy định hiện hành và có các quy định mới được bổ sung nhằm cụ thể hóa các nội dung mà Luật Nhà ở năm 2023 giao quy định chi tiết, cụ thể như sau:

1. Chính sách 1: Chính sách về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

1.1. Xác định vấn đề bất cập

Trong thời gian qua, các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quy định ở nhiều hệ thống pháp luật khác nhau dẫn đến gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong quá trình áp dụng kéo dài thủ tục hành chính. Do vậy, yêu cầu cần phải có quy định cụ thể hướng dẫn về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là hết sức cần thiết.

1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Giúp các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có 1 “quy trình chuẩn” để thuận tiện trong việc áp dụng triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, tiết kiệm chi phí đầu tư cho doanh nghiệp, tạo điều kiện đẩy nhanh việc triển khai dự án tăng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, góp phần giảm giá thành nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Đồng bộ hệ thống pháp luật liên quan.

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

a) Phương án 1: không quy định các nội dung cụ thể

b) Phương án 2: quy định cụ thể các nội dung:

Quy định cụ thể các nội dung cần làm trong từng giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, bao gồm: giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn kết thúc dự án.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* quy định hiện hành ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản do các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo nhiều hệ thống pháp luật khác nhau nên các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn vì không biết phải bắt đầu thực hiện dự án từ đâu, chưa kể các địa phương lại còn ban hành 1 quy trình riêng để thực hiện dự án trên địa bàn. Do vậy, khó khăn khi áp dụng, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, làm khan hiếm nguồn cung đồng thời đẩy giá bán nhà lên cao làm hạn chế khả năng tiếp cận nhà ở của người có thu nhập thấp và các đối tượng yếu thế trong xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Chưa tạo sự minh bạch, rõ ràng trong quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, hệ thống pháp luật còn giao thoa, chồng chéo với nhau làm hạn chế nguồn cung nhà ở.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính*: Pháp luật nhà ở hiện hành không có quy định về nội dung này nên không có thủ tục hành chính, pháp luật về nhà ở chỉ đưa ra các nội dung cho ý kiến thẩm định liên quan đến nhà ở đối với các dự án phát triển nhà ở trong chấp thuận chủ trương đầu tư. Quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nằm rải rác ở các pháp luật khác có liên quan như đầu tư, đất đai, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường... và có thủ tục hành chính

- *Tác động của hệ thống pháp luật*:

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng tăng nguồn cung nhà ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân phù hợp với khả năng tài chính.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Người dân được tiếp cận, lựa chọn nhà ở phù hợp với khả năng chi trả.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Hệ thống pháp luật liên quan đã có sự thay đổi trong thời gian vừa qua, một số quy định hiện hành đã bị bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung bởi các Luật khác nhưng trong quá trình thực hiện trên thực tế vẫn phát sinh vướng mắc, bất cập; một số quy định lại chỉ mang tính hình thức, không sát với thực tế. Do đó, nếu giữ như quy định hiện hành thì hệ thống pháp luật không bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất.

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

b) Phương án 2: quy định các nội dung như nêu tại 1.3. b

- *Tác động về kinh tế*: Góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở đảm bảo cân đối cung - cầu, đa dạng hóa nguồn cung, tránh tình trạng thị trường phát triển nóng, bất thường, gây lạm phát kinh tế.

- *Tác động về xã hội*: Tạo cơ hội cho đa số người dân đặc biệt là người có thu nhập thấp, trung bình tại khu vực đô thị có khả năng tiếp cận nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân một cách đa dạng thông qua việc mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phù hợp với khả năng tài chính.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính*: Không phát sinh thủ tục hành chính do chỉ dẫn chiếu thực hiện theo các pháp luật khác.

- *Tác động về hệ thống pháp luật*:

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

+ *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Phương án này tạo điều kiện cho các tổ chức, doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân một cách đa dạng phù hợp với nhu cầu và cơ chế thị trường đảm bảo công khai, minh bạch.

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

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

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

1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn:

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2. Chính sách 2. Chính sách nhà ở xã hội

2.1. Về đất để phát triển nhà ở xã hội

2.1.1. Xác định vấn đề bất cập

Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục kế thừa quy định về trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nhưng linh hoạt về phương thức thực hiện. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 giao Chính phủ quy định tiêu chí, điều kiện để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III phải dành quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc quỹ đất ở vị trí khác phù hợp với quy hoạch của địa phương hay đóng góp bằng tiền mức tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Tạo cơ sở pháp lý để địa phương có căn cứ triển khai thực hiện trong việc quyết định việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của các dự án nhà ở thương mại tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại II.

- Tiếp tục phát huy trách nhiệm xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu của công nhân, người lao động có thu nhập thấp, hạn chế tối đa sự bất bình đẳng, phân hóa giàu nghèo, đồng thời linh hoạt về phương thức thực hiện để bảo đảm tính khả thi, đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

2.1.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

b) Phương án 2: quy định cụ thể các nội dung:

- Quy định trường hợp dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng dự án nhà ở xã hội.

- Quy định trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Việc tiếp tục thực hiện theo chính sách hiện tại dẫn đến một số vấn đề sau: Việc bắt buộc tất cả 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 nhà ở xã hội (tỷ lệ 20% theo quy định của Chính phủ) chưa phù hợp với thực tiễn. Quy định nêu trên dẫn đến việc hầu hết các địa phương chỉ quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị; hầu như không bố trí các quỹ đất độc lập để phát triển nhà ở xã hội. Việc yêu cầu tất cả các dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội mà không căn cứ vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (trong đó xác định nhu cầu và mục tiêu phát triển các loại hình nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội); quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương... có thể dẫn đến tình trạng quỹ đất này không được đưa vào đầu tư, gây mất mỹ quan đô thị, lãng phí nguồn lực đất đai và làm tăng giá nhà ở.

- *Tác động về xã hội:* Việc yêu cầu tất cả các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, kể cả dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ là không khả thi do không đủ diện tích tối thiểu để đầu tư được 01 khối nhà ở xã hội độc lập đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc, cảnh quan chung của dự án... Quỹ đất này cũng không khả thi nếu chuyển thành loại hình nhà ở xã hội dạng thấp tầng do các đô thị loại đặc biệt, loại I không khuyến khích loại hình nhà ở này để tiết kiệm quỹ đất, đồng thời nếu phát triển loại hình nhà ở xã hội liền kề này trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (thường ở các vị trí “đất vàng”) có thể tiềm ẩn các tiêu cực, không công bằng.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Phương án giữ nguyên này không đảm bảo sự tinh thần linh hoạt về phương thức thực hiện quy định tại Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2023.

b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.1.3b

- *Tác động về kinh tế:* Việc thực hiện đúng quy định về quy hoạch, bố trí quỹ đất ngay từ khâu lập và phê duyệt quy hoạch góp phần giảm bớt chi phí lập, điều chỉnh quy hoạch, chi phí quản lý quy hoạch đô thị, khuyến khích đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị nói chung và nhà ở xã hội nói riêng. Khắc phục được tình trạng lãng phí nguồn lực đất đai; giảm tình trạng sử dụng đất đô thị không hiệu quả, chia nhỏ dự án, lãng phí... làm giảm hiệu quả đầu tư dự án, phát sinh chi phí đầu tư của doanh nghiệp và làm tăng giá nhà ở.

- *Tác động về xã hội:* Góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước. Việc quy định cụ thể phương thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại theo đặc thù của địa phương sẽ khắc phục được tình trạng các dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% không đồng bộ, xung đột về không gian kiến trúc, cảnh quan với các khu đô thị khang trang, hiện đại, giảm bớt nguy cơ bất bình đẳng, rạn nứt giữa các giai tầng xã hội trong phạm vi một khu vực dự án cụ thể.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước:* Không tác động đến bộ máy nhà nước

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

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

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

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

2.1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần thúc đẩy phát triển các khu nhà ở đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo diện mạo đô thị hiện đại,

văn minh. Đồng thời, góp phần giải quyết hài hoà lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, giảm bớt được tình trạng tránh né Luật, cơ chế xin-cho, tiêu cực trong việc thực thi chính sách.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.2. Về chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

2.2.1. Xác định vấn đề bất cập

Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chông 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 chông chéo, chưa thống nhất, phức tạp, kéo dài thời gian.

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 nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng. Do đó, cần thiết phải sửa quy định nêu trên để đảm bảo phù hợp, đồng bộ với pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

Ngoài ra, hiện nay có một số dự án xây dựng nhà ở xã hội 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 nhà ở xã hội, 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 nhà ở xã hội.

Để giải quyết những vấn đề bất cập nêu trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn của Nhà nước, nguồn tài chính công đoàn. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ quy định cụ thể về điều kiện và tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn này.

Ngoài ra, Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 cũng quy định về trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất 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. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định Chính phủ quy định cụ thể về việc lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp này.

2.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Đảm bảo đồng bộ quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội quy định trong Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Công đoàn và Luật Đất đai.

- Giảm bớt thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2.2.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề

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

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

- Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Nhà ở.

- Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn tài chính công đoàn.

- Quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng quỹ đất 20%.

- Quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm.

- Quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu.

- Quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Việc lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu như hiện hành có nhiều phức tạp dẫn đến làm chậm tiến độ đầu tư dự án, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- *Tác động về xã hội:* Việc giữ nguyên như quy định của Luật Nhà ở năm 2014 tránh gây xáo trộn trong việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, việc không sửa đổi, bổ sung quy định sẽ không giải quyết được các tồn tại, bất cập nêu trên; đồng thời, dẫn đến phát sinh “*cơ chế xin-cho*” giữa chủ đầu tư và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở tất cả các cấp.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách hiện hành làm phát sinh chi phí thực thi chính sách của Nhà nước và doanh nghiệp và thời gian thực hiện thủ tục.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Hiệu lực pháp lý chưa cao, thiếu tính đồng bộ, thống nhất với quy định pháp luật có liên quan.

b) Phương án 2: Quy định các nội dung như nêu tại 2.2.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Góp phần thúc đẩy và khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước, góp phần ổn định trật tự, an sinh xã hội và nâng cao chất lượng nhà ở người dân đô thị.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các dự án nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

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

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

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

2.2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

Trên cơ sở phân tích, đánh giá tác động của các giải pháp, Bộ Xây dựng kiến nghị chọn giải pháp 2 vì giải pháp này sẽ góp phần thúc đẩy phát triển dự án nhà ở xã hội.

Đồng thời, góp phần giải quyết hài hoà lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, giảm bớt được tình trạng tránh né Luật, cơ chế xin-cho, tiêu cực trong việc thực thi chính sách.

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.3. Về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

2.3.1. Xác định vấn đề bất cập

Các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã ban hành chưa đủ hấp dẫn, không thực chất: các ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế... nhưng thực chất Chủ đầu tư không được hưởng mà là người dân được hưởng do theo quy định của pháp luật thì không được tính các khoản ưu đãi của nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; ưu đãi thuế đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân chỉ để cho thuê không thực hiện được do pháp luật về thuế không có quy định.

Nhằm khắc phục các vấn đề bất cập nêu trên, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể về các ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Theo đó, để triển khai thi hành, Luật Nhà ở năm 2024 giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể về: (i) lợi nhuận định mức; (ii) việc dành 20% tổng diện tích đất ở hoặc 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ thương mại, nhà ở thương mại; (iii) vay vốn ưu đãi; (iv) các ưu đãi cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

2.3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp và đối tượng yếu thế trong xã hội.

- Đảm bảo đồng bộ quy định về ưu đãi chủ đầu tư trong Luật Nhà ở, Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Thuế và Luật Đất đai.

2.3.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

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

- Quy định về lợi nhuận định mức.
- Quy định về diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.
- Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

- Vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Không khuyến khích chủ đầu tư và huy động được ít nguồn lực của xã hội tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Nguồn cung nhà ở xã hội khan hiếm dẫn đến việc thực hiện chính sách an sinh xã hội gặp nhiều khó khăn. Người thu nhập thấp và các đối tượng yếu thế trong xã hội khó tiếp cận được với quỹ nhà ở có giá phù hợp với khả năng thu nhập.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Chưa đảm bảo sự đồng bộ trong chính sách pháp luật.

b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.3.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Khuyến khích đầu tư của các tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế vào phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội, góp phần thực hiện chính sách xã hội hóa trong đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước, nhất là các đối tượng là người công nhân khu công nghiệp, người thu nhập thấp và các đối tượng yếu thế được tiếp cận với nhà ở có giá phù hợp với khả năng thu nhập.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách sửa đổi, bổ sung không làm phát sinh thủ tục hành chính.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Chính sách sửa đổi không tác động đến các quy định hiện hành liên quan.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Người dân được tiếp cận về nhà ở để cải thiện chỗ ở, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội như người thu nhập thấp, công nhân, người nghèo...

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* Ciệc sửa đổi, bổ sung đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật về nhà ở với các pháp luật có liên quan.

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

2.3.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.4. Về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

2.4.1. Xác định vấn đề bất cập

Để thống nhất việc quản lý về loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, đồng thời đảm bảo sự phù hợp với điều kiện ở đối với người có thu nhập thấp, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã có quy định cụ thể về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

Kế thừa từ các quy định hiện hành, Luật Nhà ở năm 2023 giao Chính phủ hướng dẫn về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội nhằm đảm bảo sự thống nhất trong quản lý về loại hình nhà ở này.

2.4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Quy định cụ thể về diện tích của loại hình nhà ở xã hội là nhà ở chung cư và nhà ở xã hội là nhà ở thấp tầng.

- Hạn chế việc thiết kế các căn hộ chung cư quá lớn hoặc quá nhỏ nhằm đảm bảo phù hợp với nhu cầu cũng như khả năng về tài chính của người thu nhập thấp.

- Bảo đảm mọi người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở đều có khả năng tiếp cận với nhà ở xã hội.

2.4.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

b) Phương án 2: quy định cụ thể một số nội dung sau

- Quy định loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án. Trong đó về cơ bản, kế thừa các nội dung tiêu chuẩn về diện tích nhà ở xã hội đang được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Tuy nhiên, nhằm tránh việc chia nhỏ các căn hộ, bổ sung quy định về tỷ lệ các căn hộ nhà ở xã hội là nhà chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² để đảm bảo chất lượng sống của người dân. Đồng thời bỏ quy định liên quan đến việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

- Quy định loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Việc tiếp tục thực hiện theo chính sách hiện tại dẫn đến việc phát triển nhà ở không phù hợp với nhu cầu nhà ở thực tế, mất cân đối quan hệ cung - cầu.

- *Tác động về xã hội:* Chính sách hiện hành có thể gây ra hiện tượng chia nhỏ căn hộ nhà ở xã hội là nhà chung cư, không đảm bảo mức sống tối thiểu của người dân. Ngoài ra, việc quy định được phép tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhưng không triển khai thực hiện cũng ảnh hưởng đến tâm lý tham gia đầu tư xây dựng nhà ở của các doanh nghiệp.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Hiệu lực pháp lý chưa có, không đảm sự thống nhất trong với các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Phương án 2: sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.4.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội đảm bảo thống nhất, tránh lãng phí nguồn lực do phát triển không phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận người thu nhập thấp.

- *Tác động về xã hội:* Đảm bảo việc phát triển nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các đối tượng thu nhập thấp.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách sửa đổi không làm phát sinh thủ tục hành chính.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Chính sách sửa đổi không tác động đến các quy định hiện hành.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Đảm bảo cho người dân được tiếp cận với nhà ở xã hội có diện tích và mức giá phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* Việc sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật về nhà ở với các pháp luật có liên quan.

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

2.4.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.5. Về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

2.5.1. Xác định vấn đề bất cập

Theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014: các đối tượng để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không phân biệt hình thức hỗ trợ đều phải đảm bảo đủ 03 điều kiện (nhà ở, cư trú, thu nhập). Việc này dẫn đến bất cập là những người thu nhập thấp, để thuê nhà ở xã hội (không mua bán, chuyển quyền sở hữu nhà ở) cũng phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, giấy tờ chứng minh 03 điều kiện nêu trên.

Nhằm khắc phục những vướng mắc, bất cập nêu trên, đồng thời nhằm đơn giản hóa thủ tục hành chính, Luật Nhà ở năm 2023 đã lược bỏ điều kiện cư trú trong mua, thuê mua nhà ở xã hội, đối với việc thuê nhà ở xã hội sẽ không phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở và thu nhập. Tuy nhiên, để có căn cứ triển khai thi hành, Luật Nhà ở năm 2023 giao Chính phủ quy định điều kiện về nhà ở và thu nhập để thống nhất triển khai, thực hiện chính sách.

2.5.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Cải cách thủ tục hành chính trong mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội.

- Đơn giản các thủ tục trong xác định điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhằm rút ngắn thời gian xét duyệt trong việc mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, giảm khối lượng công việc của người dân, doanh nghiệp cũng như các cơ quan công quyền có liên quan.

2.5.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

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

- Quy định về điều kiện nhà ở theo hướng quy định rõ trường hợp chưa có nhà ở của đối tượng được hưởng chính sách và nâng mức diện tích nhà ở bình quân trong trường hợp có nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Quy định về điều kiện thu nhập theo hướng nâng mức thu nhập của các đối tượng chính sách nhằm đảm bảo phù hợp với sự phát triển của đất nước và điều kiện sống của người dân.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Có thể gây lãng phí nguồn lực do việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhưng bị hạn chế bởi các điều kiện về nhà ở và thu nhập của các đối tượng thụ hưởng đã được quy định từ năm 2015 đến nay do không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- *Tác động về xã hội:* Bỏ sót nhiều đối tượng được hưởng chính sách do thực tế có mức thu nhập không cao nhưng không đảm bảo điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, việc giữ nguyên như chính sách hiện tại sẽ ảnh hưởng đến chính sách an sinh xã hội, chăm lo đời sống cho người dân.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách không phát sinh thêm thủ tục hành chính mới theo yêu cầu quản lý nhà nước.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Chưa đảm bảo sự đồng bộ trong chính sách pháp luật.

b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.5.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Đảm bảo việc phát triển nhà ở xã hội sẽ đáp ứng được cung - cầu của thị trường, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Khuyến khích được các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do các điều kiện để được hưởng chính sách của người mua, thuê mua nhà ở xã hội đã được nới lỏng hơn so với quy định hiện hành.

- *Tác động về xã hội:* Đảm bảo người thu nhập thấp được tiếp cận với nhà ở xã hội, đảm bảo chính sách an sinh xã hội của đất nước.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách không phát sinh thêm thủ tục hành chính mới theo yêu cầu quản lý nhà nước.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Tạo cơ sở pháp lý cho người dân, doanh nghiệp, các cơ quan công quyền có liên quan triển khai thực hiện chính sách.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Đảm bảo người dân được tiếp cận với nhà ở, đảm bảo nhu cầu cải thiện chỗ ở của bản thân và gia đình.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo sự đồng bộ thống nhất với các chính sách pháp luật.

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

2.5.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.6. Về giá bán, giá cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

2.6.1. Xác định vấn đề bất cập

- Đối với giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Luật Nhà ở năm 2023 giao Chính phủ quy định việc xác định giá nhà ở xã hội thuộc tài sản công (được đầu tư xây dựng bằng (i) vốn đầu tư công và (ii) vốn từ 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; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật. Theo đó, đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công sẽ được thực hiện như đối với việc xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê của các doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư xây dựng. Hiện nay, phương pháp xác định giá nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước (nay được gọi là nhà ở xã hội thuộc tài sản công) được quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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. Về cơ bản, nội dung này sẽ được đưa lên Nghị định theo nhiệm vụ được giao tại Luật Nhà ở năm 2023.

- Đối với giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Điều 61 Luật Nhà ở năm 2014 quy định nguyên tắc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng. Theo đó, giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội chưa được 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), có bao gồm lợi nhuận định mức (10% đối với nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua; 15% đối với nhà ở xã hội cho thuê). Chủ đầu tư phải xây dựng giá, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định. Điều này dẫn đến phát sinh thủ tục hành chính (kéo dài thời gian, làm tăng chi phí,..) và làm

tăng giá nhà ở xã hội. Việc xác định giá trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải được cơ quan nhà nước cấp tỉnh thẩm định cũng gây kéo dài thời gian, tốn kém cho doanh nghiệp, đồng thời thiếu một số chi phí hợp lý, hợp lệ dẫn đến thiệt hại cho chủ đầu tư. 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.

Nhằm giải quyết các vướng mắc, bất cập nêu trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể về các chi phí được tính vào giá bán, giá cho thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn. Tuy nhiên, để đảm bảo có đầy đủ cơ sở pháp lý cho việc xây dựng giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội thì việc Chính phủ có những quy định chi tiết về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội là cần thiết nhằm đảm bảo việc tính đúng, tính đủ các chi phí, đảm bảo hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và người dân.

2.6.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Cụ thể hóa quy định tại Điều 86 và Điều 87 của Luật Nhà ở năm 2023, tạo hành lang pháp lý đầy đủ trong việc xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội. Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư, cơ quan công quyền có liên quan trong việc xác định, thẩm định giá bán, giá cho thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

- Đảm bảo hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và người dân thuộc đối tượng chính sách xã hội.

2.6.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

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

- Quy định việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Quy định việc xác định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Quy định việc xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Quy định việc xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Quy định trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Quy định việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Một số chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp không được tính vào giá bán, giá cho thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội, dẫn đến việc tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không đảm bảo hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp, không khuyến khích được các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tăng nguồn cung đối với phân khúc nhà ở có giá hợp lý này.

- *Tác động về xã hội:* Việc không khuyến khích được các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tăng nguồn cung đối với phân khúc nhà ở có giá hợp lý này sẽ không đảm bảo việc triển khai thực hiện chính sách an sinh xã hội.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách không phát sinh thêm thủ tục hành chính mới theo yêu cầu quản lý nhà nước.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Chưa đảm bảo sự đồng bộ trong chính sách pháp luật.

b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.6.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Tăng lợi nhuận cho doanh nghiệp, góp phần thu hút đầu tư phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Đảm bảo công khai, minh bạch trong việc hạch toán các chi phí vào giá bán, giá cho thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội. Đồng thời đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và người dân. Đồng thời đảm bảo việc triển khai thực hiện chính sách an sinh xã hội đối với các đối tượng yếu thế trong xã hội.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê mua cơ bản giữ nguyên các thủ tục hành chính quy định của Luật Nhà ở năm 2014, chỉ làm rõ thêm thời điểm thực hiện thủ tục nên chính sách này góp phần cải cách thủ tục hành chính. Doanh nghiệp cũng đã được cắt giảm thủ tục hành chính trong thẩm định giá thuê nhà ở xã hội so với quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý trong việc tính đúng, tính đủ các chi phí của doanh nghiệp vào giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Đảm bảo hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và người dân thuộc đối tượng chính sách xã hội.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất giữa quy định của pháp luật về nhà ở với pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

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

2.6.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.7. Về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

2.7.1. Xác định vấn đề bất cập

Hiện nay, quy định về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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. Về cơ bản các nội dung này trong quá trình triển khai, thực hiện không phát sinh nhiều vướng mắc, bất cập. Do vậy, để tránh xáo trộn trong quá trình triển khai thực hiện chính sách, các nội dung này tiếp tục được kế thừa.

Tuy nhiên, hiện nay, việc quy định về trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời gian 5 năm và sau thời hạn 5 năm chưa được quy định cụ thể tại pháp luật về nhà ở. Do đó, triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Nhà ở năm 2023, cần thiết phải có quy định liên quan đến các nội dung này.

2.7.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Tạo cơ sở pháp lý, quy trình thực hiện để người dân, doanh nghiệp, các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện đảm bảo thống nhất.

- Tạo điều kiện cho người dân tiếp cận với chính sách nhà ở xã hội để cải thiện đời sống.

2.7.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề

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

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

- Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm.

- Trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm.

- Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê.

- Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm

- Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

- Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

- Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua, cho thuê và bên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Quy định hiện hành còn chưa đảm bảo đồng bộ với quy định của pháp luật, gây lúng túng trong quá trình triển khai thực hiện. Do vậy, khó khăn khi áp dụng, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện trong việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Chưa tạo sự minh bạch, rõ ràng trong việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách hiện hành có quy định nữ giới thuộc một trong số các đối tượng được ưu tiên hỗ trợ.

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách hiện hành có liên quan đến thủ tục hành chính.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Hiệu lực pháp lý chưa cao thiếu tính đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật có liên quan.

b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.7.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Đảm bảo việc quy định các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội giúp người dân, doanh

nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước có cơ sở triển khai thực hiện được cụ thể, rõ ràng.

- *Tác động về xã hội:* Tạo sự công khai, minh bạch trong thực hiện chính sách.

- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách tiếp tục kế thừa quy định nữ giới thuộc một trong số các đối tượng được ưu tiên hỗ trợ.

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Phương án này tiếp tục kế thừa thủ tục hành chính hiện hành và có sửa đổi, bổ sung để tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai, thực hiện.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai thực hiện việc mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Đảm bảo quyền tiếp cận với nhà ở xã hội của người dân.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* Đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật theo nhiệm vụ được Luật Nhà ở năm 2023 giao.

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

2.7.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.8. Về quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công

2.8.1. Xác định vấn đề bất cập

Luật Nhà ở năm 2023 đã có một số quy định được Luật hóa từ 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. Tuy nhiên, để đảm bảo việc triển khai thi hành trong quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công, Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục giao Chính phủ quy định một số nội dung liên quan đến các quy định này.

Trên cơ sở nhiệm vụ được giao, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công cần được rà soát theo hướng vừa tiếp tục kế thừa quy định hiện hành những cũng cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023, pháp luật có liên quan (như pháp luật về quản lý

sửa dụng tài sản công), đồng thời tiếp thu các phản ánh vướng mắc trong quá trình thực hiện để sửa đổi cho phù hợp.

2.8.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về nhà ở và quản lý chặt chẽ tài sản nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

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

2.8.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

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

- Quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

- Nội dung cơ bản của Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê.

- Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt Đề án bán nhà ở xã hội thuộc tài sản công đang cho thuê.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Chưa đảm bảo cơ sở pháp lý trong triển khai thực hiện quản lý nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

- *Tác động về xã hội:* Đây là nhà ở xã hội thuộc tài sản công nên không có tác động đối với doanh nghiệp.

- *Tác động về bình đẳng giới:* Phương án này không có sự phân biệt về giới.

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Phương án giữ nguyên này chưa phù hợp với quy định tại Điều 124 của Luật Nhà ở năm 2023.

b) Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung như nêu tại 2.8.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Việc sửa đổi, bổ sung giúp Nhà nước thực hiện quản lý hiệu quả quỹ nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

- *Tác động về xã hội:* Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhân khi tham gia thực hiện thủ tục mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ cho phép bán quỹ nhà ở này để tái đầu tư dự án nhà ở xã hội khác, tăng nguồn cung về nhà ở xã hội.

- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách không có sự phân biệt về giới.

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Đảm bảo cơ sở pháp lý trong quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Đảm bảo quyền được tiếp cận đối với quỹ nhà ở xã hội thuộc tài sản công của người dân.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật:* Phương án này được thực hiện trên cơ sở nhiệm vụ được giao tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Nhà ở năm 2023.

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

2.8.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

2.9. Về cưỡng chế, thu hồi nhà ở xã hội không thuộc tài sản công

2.9.1. Xác định vấn đề bất cập

Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định: “*Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.*”. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục để các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế, thu hồi nhà ở xã hội chưa được cụ thể hóa tại các văn bản hướng dẫn.

Nhằm khắc phục vướng mắc trên, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ hướng dẫn việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội trong trường hợp vi phạm quy định về đối tượng và điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2.9.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về nhà ở, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

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

2.9.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề

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

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định

- Quy định các trường hợp thu hồi nhà ở xã hội
- Quy định điều kiện cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội
- Quy định trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội
- Quy định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Không đảm bảo cơ sở pháp lý trong việc triển khai thi hành nếu phát sinh các vi phạm trong thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Gây thất thoát tài sản của nhà nước, lãng phí nguồn lực khi đối tượng được hỗ trợ không đảm bảo về đối tượng và điều kiện.

- *Tác động về xã hội:* Dễ xảy ra tranh chấp, khiếu nại giữa các người dân do tâm lý so bì, gây mất an ninh, trật tự.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Không đảm bảo cơ sở pháp lý để các cơ quan quản lý nhà nước triển khai việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội.

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định như nêu tại 2.9.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Việc quy định cụ thể các nội dung về thu hồi cưỡng chế nhà ở xã hội sẽ giúp các cơ quan quản lý Nhà nước có đầy đủ công cụ để thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội khi xảy ra các vi phạm. Tăng cường công tác quản lý nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- *Tác động về xã hội:* Việc bổ sung quy định này giúp hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện, góp phần ổn định trật tự xã hội trong các dự án nhà ở xã hội.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước:* Không tác động đến tổ chức bộ máy của Nhà nước.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho chính quyền địa phương tổ chức thực hiện việc quản lý các dự án nhà ở xã hội.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Đảm bảo sự công bằng giữa người dân được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo sự thống nhất trong hệ thống pháp luật về dân sự, xử phạt vi phạm hành chính.

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

2.9.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

3. Chính sách 3. Chính sách về nhà lưu trú công nhân

3.1. Xác định vấn đề bất cập

Theo Niên giám thống kê năm 2022, số lượng người lao động làm việc theo ngành kinh tế công nghiệp chế biến, chế tạo, khai khoáng¹... có khoảng 11,7 triệu người. Theo báo cáo của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam hiện nay trên địa bàn cả nước có khoảng 4 triệu người lao động làm việc trong khu công nghiệp, ước tính có khoảng 2,5 triệu người lao động (32%) là người ngoại tỉnh nên phải thuê nhà trọ.

Hiện nay, nhiều khu nhà trọ do người dân xây dựng tự phát là những dãy phòng cấp bốn diện tích mỗi phòng chỉ rộng khoảng 9-10m², thiếu nước sạch, môi trường ô nhiễm, giá thuê trọ cao, không có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo dẫn đến không đảm bảo chất lượng sống của người lao động.

Nhằm chăm lo chỗ ở cho người lao động, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung các quy định liên quan đến nhà lưu trú công nhân. Theo đó, việc bố trí nhà lưu trú công nhân trên đất dịch vụ trong khu công nghiệp giúp giải quyết được nhiều vướng mắc, tạo sự thuận lợi cho công nhân khu công nghiệp như: (1) thủ tục đầu tư xây dựng rút gọn do đồng bộ với KCN (không phải thực hiện các bước đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương, quy hoạch xây dựng riêng...);

¹ Tại văn bản số 3864/VPCP-QHĐP ngày 23/6/2022 của Văn phòng Chính phủ, chuyển kiến nghị của cử tri tỉnh Quảng Ninh trước kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa XV đã có ý kiến: Theo số liệu báo cáo của ngành Than, số công nhân đang làm việc tại các công ty trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh là trên 70.000, trong đó có 61.000 công nhân hiện đã có chỗ ở ổn định, còn 9.000 người chưa có chỗ ở ổn định. Giai đoạn trước, các đơn vị thuộc Tập đoàn than và Tổng công ty Đông Bắc đã triển khai gần 50 khu nhà ở cho công nhân, với tổng diện tích đất khoảng 59ha, trên 4.000 căn hộ, đáp ứng chỗ ở cho 10.000 công nhân.

(2) gắn với trách nhiệm của của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN; (3) chi phí đầu tư và chi phí quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân sẽ giảm do giảm bớt được chi phí hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội, quản lý vận hành và chủ đầu tư có thể sẽ bù tiền thuê để thu hút người lao động làm việc cho KCN của mình; (4) thuận tiện cho công nhân trong sinh hoạt, tiết kiệm thời gian đi lại, giảm ùn tắc giao thông...; (5) vẫn có thể đảm bảo về môi trường sinh hoạt, an ninh an toàn với giải pháp có tường rào, lối đi riêng tách biệt với khu sản xuất công nghiệp, đồng bộ, đầy đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng); (6) được quản lý tập trung, đảm bảo an sinh xã hội và công tác an ninh, an toàn tại khu vực; (7) người công nhân, lao động hiện nay hầu hết làm việc có thời vụ, thường xuyên di chuyển giữa các khu công nghiệp, do vậy nhà lưu trú có thể đáp ứng cơ động cho nhiều lượt công nhân và nhiều công nhân thuê; (8) bài học kinh nghiệm rút ra sau dịch bệnh covid-19, đó là những khu công nghiệp cần phải có nhà lưu trú công nhân để đối phó với các dịch bệnh tương tự thì vẫn có thể đảm bảo được việc cách ly, ăn, ở và làm việc tại chỗ tránh đứt gãy chuỗi cung ứng sản xuất của khu công nghiệp.

Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn cho người lao động trong nhà lưu trú công nhân, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ quy định các nội dung chi tiết về quy mô, diện tích đất, khoảng cách an toàn cũng như việc quản lý các khu nhà lưu trú công nhân này.

3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Tạo hành lang pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

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

3.3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

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

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định

- Quy định về quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

- Quy định đảm bảo an toàn về môi trường

- Quy định việc thuê nhà lưu trú công nhân

- Quy định việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Không khuyến khích được việc đầu tư xây dựng các khu nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để đảm bảo chỗ ở cho công nhân người lao động sẽ không thu hút được lực lượng tham gia sản xuất, làm chậm quá trình tăng trưởng kinh tế của đất nước.

- *Tác động về xã hội:* Dễ xảy ra bất ổn về an ninh trật tự, làm dư thừa nguồn lao động sản xuất, gia tăng các vấn nạn về tệ nạn xã hội.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Phương án này chưa đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023. Đồng thời chưa phù hợp với Luật Đất đai năm 2024.

b) Bổ sung một số quy định như nêu tại 3.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Giải pháp này thực hiện theo phương thức xã hội hóa, do vậy sẽ không ảnh hưởng nhiều đến việc chi tiêu đầu tư vốn ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, việc đảm bảo chỗ ở sẽ thu hút được nhiều lao động tham gia sản xuất kinh doanh tại các khu công nghiệp nhằm tạo ra giá trị gia tăng và thu nhập cho nền kinh tế.

- *Tác động về xã hội:* Góp phần ổn định an ninh trật tự, giảm tệ nạn xã hội tại địa phương. Đảm bảo chính sách an sinh xã hội của Nhà nước được bao phủ trên diện rộng.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính:* Nhằm đảm bảo việc thực thi chính sách đảm bảo đúng quy định, chính sách sẽ phát sinh thủ tục hành chính trong việc xem xét, giải quyết thuê nhà lưu trú công nhân.

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

+ *Bộ máy nhà nước:* Chính sách không tác động đến bộ máy nhà nước. Do việc thực hiện thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành:* Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai thực hiện phát triển và quản lý khu nhà lưu trú công nhân.

+ *Quyền cơ bản của công dân:* Đảm bảo chăm lo quyền lợi chính đáng về chỗ ở cho công nhân và người lao động.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với pháp luật có liên quan, như pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

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

3.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

4. Chính sách 4. Chính sách về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

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

Nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, đồng thời nhằm động viên được cán bộ, chiến sĩ yên tâm công tác, tạo động lực mới cho nhiệm vụ xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, tăng cường củng cố an ninh - quốc phòng, trật tự an toàn xã hội, bảo vệ vững chắc Tổ quốc trong thời kỳ mới, Luật Nhà ở năm 2023 đã bổ sung quy định về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ quy định một số nội dung để đảm bảo việc triển khai thi hành chính sách, cụ thể:

4.1. Về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

4.1.1. Xác định vấn đề bất cập

Để tạo cơ sở pháp lý trong việc xác định giá thuê, giá mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư bằng vốn đầu tư công cũng như việc cho thuê, cho mua đối với quỹ nhà ở này cần thiết phải nghiên cứu, xây dựng các nội dung như nguyên tắc xác định giá cũng như trình tự, thủ tục để cho thuê, cho mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

Việc nghiên cứu xây dựng cũng đồng thời nhằm triển khai nhiệm vụ được giao tại Luật Nhà ở năm 2023.

4.1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

Quy định về việc xác định giá thuê, giá thuê mùa nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công bảo đảm không gây thất thoát tài sản của nhà nước. Đồng thời quy định cụ thể trình tự, thủ tục để cho thuê, cho thuê mua quỹ nhà này đảm bảo thống nhất triển khai trên cả nước.

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

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

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định

- Quy định về các giai đoạn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Quy định về xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

- Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Không đảm bảo sự phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023. Ngoài ra, việc giữ nguyên như chính sách hiện hành có thể gây ra thất thoát tài sản thuộc tài sản công do không đảm bảo cơ sở pháp lý trong việc triển khai thực hiện.

- *Tác động về xã hội:* Khi chính sách được giữ nguyên như hiện hành sẽ dẫn đến việc xây dựng giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công không thống nhất, dẫn đến tâm lý so bì giữa các dự án, dễ dẫn đến các tranh chấp, khiếu nại.

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

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Chưa đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

b) Phương án 2: Bổ sung một số nội dung như nêu tại 4.1.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Đảm bảo việc tính đúng, tính đủ các chi phí đầu tư xây dựng vào giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhằm tránh thất thoát tài sản của nhà nước.

- *Tác động về xã hội:* Đảm bảo sự công khai, minh bạch, tránh phát sinh các khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện chính sách.

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

- *Tác động về thủ tục hành chính*: Việc bổ sung chính sách này phát sinh thủ tục hành chính nhưng thủ tục thuê, thuê mua nhà ở này là cần thiết.

- *Tác động về hệ thống pháp luật*:

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

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Đảm bảo quyền lợi của người dân trong việc tiếp cận với chính sách hỗ trợ về nhà ở.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo sự đồng bộ của chính sách với các pháp luật khác có liên quan.

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

4.1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

4.2. Về quản lý, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công

4.2.1. Xác định vấn đề bất cập

Luật Nhà ở năm 2023 đã có một số quy định được Luật hóa từ 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. Tuy nhiên, để đảm bảo việc triển khai thi hành trong quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công, Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục giao Chính phủ quy định một số nội dung liên quan đến các quy định này.

Trên cơ sở nhiệm vụ được giao, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công cần được rà soát theo hướng vừa tiếp tục kế thừa quy định hiện hành những cũng cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023, pháp luật có liên quan (như pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công), đồng thời tiếp thu các phản ánh vướng mắc trong quá trình thực hiện để sửa đổi cho phù hợp.

4.2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về nhà ở và quản lý chặt chẽ tài sản nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- Bảo đảm hành lang pháp lý đầy đủ tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

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

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

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định

- Quy định về quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- Quy định về việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- Quy định về bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công đang cho thuê.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Chưa đảm bảo cơ sở pháp lý trong triển khai thực hiện quản lý nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- *Tác động về xã hội:* Đây là nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công nên không có tác động đối với doanh nghiệp.

- *Tác động về bình đẳng giới:* Phương án này không có sự phân biệt về giới.

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Phương án giữ nguyên này chưa phù hợp với quy định tại Điều 124 của Luật Nhà ở năm 2023.

b) Phương án 2: Bổ sung một số nội dung như nêu tại 4.2.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Việc sửa đổi, bổ sung giúp Nhà nước thực hiện quản lý hiệu quả quỹ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.

- *Tác động về xã hội:* Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhân khi tham gia thực hiện thủ tục mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ cho phép bán quỹ nhà ở này để tái đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân khác, tăng nguồn cung về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách không có sự phân biệt về giới.

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

- *Tác động về hệ thống pháp luật:*

- + *Bộ máy nhà nước*: Không tác động đến bộ máy nhà nước.
- + *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Đảm bảo cơ sở pháp lý trong quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công.
- + *Quyền cơ bản của công dân*: Đảm bảo quyền được tiếp cận đối với quỹ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.
- + *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Phương án này được thực hiện trên cơ sở nhiệm vụ được giao tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Nhà ở năm 2023.
- + *Tương thích với các điều ước quốc tế*: Không ảnh hưởng đến các điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

4.2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

4.3. Về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công

4.3.1. Xác định vấn đề bất cập

Để đảm bảo đồng bộ quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Luật Nhà ở năm 2023 đã giao Chính phủ quy định điều kiện về thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ của nhóm đối tượng này.

Bên cạnh đó, để tạo thống nhất trong triển khai thực hiện mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên phạm vi cả nước, Luật Nhà ở năm 2023 giao Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê đối với quỹ nhà ở này.

4.3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Đảm bảo hỗ trợ nhà ở cho những đối tượng có thu nhập thấp.
- Tạo cơ sở pháp lý trong việc triển khai thực hiện chính sách đảm bảo thống nhất trên phạm vi cả nước.

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

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

b) Phương án 2: Bổ sung một số nội dung

- Quy định điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- Quy định trình tự, thủ tục trong bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công.
- Quy định trình tự, thủ tục bán lại nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.
- Quy định việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.
- Quy định việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

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

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

- *Tác động về kinh tế:* Nguồn lực của nhà nước thực hiện chính sách an sinh xã hội có thể không đảm bảo hiệu quả, không tới được các đối tượng thực sự có thu nhập thấp cần sự hỗ trợ của nhà nước.
- *Tác động về xã hội:* Không đảm bảo sự công khai, minh bạch về điều kiện được hỗ trợ. Tạo sự công bằng giữa các đối tượng thụ hưởng chính sách, tránh sự so bì.
- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách không có tác động lên giới
- *Tác động về thủ tục hành chính:* Chính sách không phát sinh thủ tục hành chính.
- *Tác động về hệ thống pháp luật:* Không đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

b) Phương án 2: Bổ sung một số quy định như nêu tại 4.3.3.b

- *Tác động về kinh tế:* Đảm bảo nguồn lực của nhà nước thực hiện chính sách an sinh xã hội đảm bảo hiệu quả, tới được các đối tượng thực sự có thu nhập thấp cần sự hỗ trợ của nhà nước.
- *Tác động về xã hội:* Tạo điều kiện cho cán bộ thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuộc diện và đủ điều kiện được hỗ trợ nhà ở ổn định cuộc sống, yên tâm công tác.
- *Tác động về bình đẳng giới:* Chính sách không có tác động liên quan đến giới.
- *Tác động về thủ tục hành chính:* Việc bổ sung quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sẽ phát sinh thủ tục hành chính, tuy nhiên thủ tục hành chính này là cần thiết nhằm đảm bảo sự hỗ trợ của nhà nước tới được đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách.
- *Tác động về hệ thống pháp luật:*
- + *Bộ máy nhà nước:* Không tác động lên bộ máy nhà nước.

+ *Các biện pháp bảo đảm thi hành*: Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của các doanh nghiệp cũng như việc quản lý nhà nước về nhà ở này.

+ *Quyền cơ bản của công dân*: Đảm bảo quyền được tiếp cận đối với quỹ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

+ *Tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật*: Đảm bảo các quy định về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được rõ ràng, cụ thể, đồng bộ thống nhất với pháp luật liên quan.

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

4.3.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

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

- Thẩm quyền ban hành chính sách: Chính phủ.

III. Ý KIẾN THAM VẤN

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 19/QĐ-TTg ngày 08/1/2024 về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa 15 thông qua tại kỳ họp thứ 6, Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở phát triển và quản lý nhà ở xã hội với các chính sách nêu trên.

Theo đó, Bộ Xây dựng đã tổ chức các hoạt động phục vụ cho việc nghiên cứu xây dựng dự thảo Nghị định như: họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, tổ chức hội thảo tại miền bắc và miền nam với các hiệp hội, các doanh nghiệp, các chuyên gia trong nước và nước ngoài, các đối tượng chịu tác động về các chính sách, nội dung của dự thảo Nghị định. Mặt khác, Bộ cũng đăng tải công khai dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử của Bộ để lấy ý kiến rộng rãi của nhân dân góp ý cho dự thảo. Ngoài ra, Bộ cũng đã cử đại diện tham gia các cuộc hội thảo, tọa đàm về các chuyên đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở được tổ chức bởi các cơ quan có liên quan để tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý gửi về, Bộ Xây dựng đã tổng hợp, tiếp thu để hoàn thiện dự thảo Nghị định nêu trên.

IV. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ

1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành chính sách: Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý nhà ở địa phương và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

2. Cơ quan giám sát thực hiện chính sách: Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận; công dân.

Trên đây là Báo cáo đánh giá tác động của về các chính sách quy định trong dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: *HS*

- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh