

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 2292 /UBND-KT

Bình Định, ngày 30 tháng 03 năm 2024

V/v báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ
Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-
CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm
2023 đến tháng 03 năm 2024)

Kính gửi: Văn phòng Chính phủ

Thực hiện Văn bản số 178/TTg-CN ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, Văn bản số 1794/VPCP-CN ngày 20/03/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023; trên cơ sở báo cáo đề xuất của Sở Xây dựng Bình Định tại Văn bản số 26/BC-SXD ngày 14/3/2024, UBND tỉnh Bình Định kính báo cáo như sau:

I. Về Kế hoạch triển khai Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững:

UBND tỉnh Bình Định đã ban hành Kế hoạch số 102/KH-UBND ngày 31/05/2023 về việc triển khai thực hiện một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; theo đó, phân công nhiệm vụ cụ thể cho các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố làm cơ sở triển khai thực hiện nghiêm túc và quyết liệt.

II. Kết quả thực hiện:

1. Về đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức viên chức. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,...trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay:

1.1. Về đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức viên chức:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh Bình Định đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Trong thời gian tới, sẽ thường xuyên tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao nhận thức, tinh thông nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức.

1.2. Về nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,...trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay:

Kết quả cụ thể đã được báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Về cơ bản, đã khắc được tình trạng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm trong giải quyết công việc, đảm bảo kỷ luật, kỷ cương hành chính, nâng cao hiệu quả trong chỉ đạo, điều hành của nền hành chính công vụ tỉnh Bình Định.

2. Về rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai:

Danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn đã được lập từ đầu năm với đầy đủ các thông tin và thường xuyên cập nhật đảm bảo phản ánh kịp thời các lý do, nguyên nhân, kết quả, vướng mắc, khó khăn để Lãnh đạo tỉnh, các ngành và doanh nghiệp cùng phối hợp giải quyết, trường hợp vượt thẩm quyền cũng đã kịp thời kiến nghị, báo cáo cấp có thẩm quyền. Kết quả thực hiện đã được báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Ngoài ra, còn một số dự án chậm triển khai với một số lý do, nguyên nhân theo Phụ lục 01 đính kèm Văn bản này.

3. Về lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung ra thị trường:

3.1. Về lập quy hoạch xây dựng:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh Bình Định đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

3.2. Về lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở trung hạn và hàng năm đã được UBND tỉnh Bình Định ban hành làm cơ sở chỉ đạo thực hiện. Kết quả đã được báo cáo tại các kỳ báo cáo trước, cụ thể gần nhất tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

3.3. Về lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm và hàng năm:

a) Về Kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2021 - 2025 tỉnh Bình Định:

Kết quả thực hiện của cả năm 2023 đã được UBND tỉnh Bình Định báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

b) Về Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021 - 2030: Kết quả thực hiện, UBND tỉnh đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

c) Về Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 cấp huyện: Kết quả thực hiện, UBND tỉnh đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

4. Về thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở nhằm tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Trong kỳ báo cáo này, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành các Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2024 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý, Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 về đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 về đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn để làm cơ sở triển khai thực hiện. Trong thời gian tới, sẽ thường xuyên theo dõi, đôn đốc, triển khai thực hiện.

5. Về cải cách thủ tục hành chính, thực hiện thủ tục hành chính liên thông, thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc:

Kết quả chi tiết đã được báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Trong kỳ báo cáo này, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành các Quyết định

số 300/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 kiện toàn Ban Chỉ đạo cải cách hành chính tỉnh Bình Định, Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 giao 07 chỉ tiêu liên quan đến Bộ chỉ số phục vụ người dân, doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục hành chính, dịch vụ công trực tuyến trên địa bàn tỉnh trong năm 2024, Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 ban hành Kế hoạch rà soát, đánh giá thủ tục hành chính năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Định, Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính không liên thông cấp tỉnh, cấp huyện trong lĩnh vực Hoạt động xây dựng; Quy hoạch xây dựng, kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng; Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 08/03/2024 về thúc đẩy cải cách thủ tục hành chính, cải thiện chất lượng dịch vụ công trực tuyến gắn với đẩy mạnh thực hiện Đề án 06 nhằm nâng cao chất lượng phục vụ hành chính cho người dân, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 11/03/2024 công bố Danh mục thủ tục hành chính ban hành mới trong lĩnh vực Đấu thầu thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 14/03/2024 ban hành Kế hoạch truyền thông cải cách hành chính trên địa bàn tỉnh năm 2024; Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 18/03/2024 phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính liên thông trong lĩnh vực Đấu thầu thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

6. Về triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai thực hiện có 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”:

6.1. Về tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội:

Ngoài các nội dung đã được UBND tỉnh Bình Định báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

Trong kỳ báo cáo này, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 về việc phân bổ kinh phí sự nghiệp thực hiện Chương trình MTQG giảm nghèo bền vững năm 2024, trong đó, năm 2024 phân bổ 6,112 tỷ đồng (Ngân sách Trung ương 5,315 tỷ, Ngân sách tỉnh 0,797 tỷ đồng) để hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện An Lão thuộc Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 22/03/2024 phê duyệt danh sách hộ nghèo, hộ cận nghèo được hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định năm 2024 để làm cơ sở triển khai thực hiện việc hỗ trợ, cụ thể: Tổng số hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn tỉnh được hỗ trợ: 715 hộ (Trong đó: Xây dựng mới 542 hộ; cải tạo, sửa chữa 191 hộ) với tổng kinh phí hỗ trợ: 30.975 triệu đồng (Trong đó: Xây dựng mới

26.200 triệu đồng; cải tạo, sửa chữa 4.775 triệu đồng); Tổng số hộ chưa nhận hỗ trợ từ Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030, giai đoạn I; từ năm 2021 đến năm 2025: 334 hộ xây dựng mới nhà ở với tổng kinh phí hỗ trợ: 16.700 triệu đồng.

6.2. Về triển khai thực hiện có 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”: Kết quả thực hiện cụ thể đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024); trong thời gian đến, UBND tỉnh Bình Định tiếp tục triển khai thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch đã đề ra.

7. Về tổ chức cuộc họp, làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án nhất là các dự án lớn để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án để kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm hoặc chậm trễ giải quyết các thủ tục hành chính: Ngoài kết quả thực hiện đã được báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Trong kỳ báo cáo này, địa phương đã tổ chức họp và làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, cụ thể theo Phụ lục 02 đính kèm Văn bản này.

8. Về thực hiện rà soát, trình, phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn: Kết quả chi tiết đã được báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Trong thời gian tới, giao Sở Xây dựng thường xuyên rà soát để tham mưu UBND tỉnh xem xét phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn tỉnh.

9. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; hệ số k bồi thường khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo điều kiện cụ thể của địa phương quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP:

9.1. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại

Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Hiện nay, đang trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện.

9.2. Về hệ số k bồi thường khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo điều kiện cụ thể của địa phương quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh Bình Định đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024).

10. Về theo dõi, giám sát có hiệu quả thị trường tại địa phương để kịp thời có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng thị trường “phát triển nóng” hoặc “đóng băng”, tình trạng tung tin đồn thổi, đầu cơ thổi giá bất động sản lên cao để trục lợi, mất cân đối cung - cầu và đảm bảo vận hành theo cơ chế thị trường:

Kết quả thực hiện, UBND tỉnh Bình Định đã báo cáo tại Văn bản số 502/UBND-KT ngày 19/01/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024). Ngoài ra, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 375/QĐ-XPHC ngày 29/01/2024 xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 500.000.000 đồng đối với Công ty cổ phần Dịch vụ giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn, Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 500.000.000 đồng đối với Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành đã thực hiện hành vi vi phạm thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định.

III. Khó khăn, vướng mắc và kiến nghị:

1. Khó khăn, vướng mắc:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 quy định “*Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*”. Tuy nhiên, để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, phải làm các thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, rất mất thời gian dẫn đến tiến độ thực hiện dự án kéo dài. ***Tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 đã bỏ thủ tục thực hiện xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, tuy nhiên hiện tại Luật Nhà ở năm 2023 chưa có hiệu lực nên các dự án đang triển khai vẫn phải thực hiện thủ tục.***

- Chưa quy định cụ thể thủ tục việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây

dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% (điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

- Tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng; trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn, lãng phí nguồn lực. Nội dung này Luật Nhà ở năm 2023 không còn quy định tỷ lệ này, nhưng chưa có quy định xử lý, chuyển tiếp đối với các dự án đã và đang triển khai theo quy định trước đây, gây khó khăn cho doanh nghiệp.

- Quy định đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Luật nhà ở 2014 thì phải đảm bảo điều kiện là thuộc diện không phải nộp thuế **thu nhập thường xuyên** theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân. Trong khi, Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn có liên quan không quy định rõ việc xác định **thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân**. Điều bất cập này Luật Nhà ở năm 2023 đã bỏ, chỉ quy định đảm bảo điều kiện về thu nhập, hiện tại dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về điều kiện thu nhập, tuy nhiên quy định này chưa có hiệu lực, các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và các cơ quan quản lý nhà nước đang gặp khó khăn, lúng túng đối với quy định nêu trên khi xét duyệt đối tượng để bán và cấp Giấy chứng nhận.

- Đối với gói vay 120.000 tỷ đồng chưa được ưu đãi như gói hỗ trợ từ Ngân hàng Chính sách xã hội, lãi suất cao, thời gian ưu đãi ngắn, thủ tục để vay phức tạp chưa hấp dẫn các chủ dự án nhà ở (*Thời gian vay ưu đãi ngắn (03 năm); lãi suất vay không hấp dẫn (đối với nhà đầu tư là 8%/năm, đối với người mua nhà ở là 7,5%/năm cao hơn được vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội (4,8%/năm))*).

2. Kiến nghị:

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên nhằm thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội nói riêng và thị trường bất động sản nói chung, góp phần hoàn thành việc triển khai đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023, UBND tỉnh kiến nghị Chính phủ một số nội dung như sau:

- Sớm ban hành các Nghị định hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 để những vướng mắc của các Nghị định trước đây sớm được khắc phục.

- Bộ Xây dựng nghiên cứu đề xuất Chính phủ ban hành chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là ban hành cơ chế, chính sách riêng đủ hấp dẫn về đầu tư xây dựng **nhà ở cho công nhân** khu công nghiệp. Vì hiện tại, chính sách nhà ở xã hội/nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp áp dụng theo cơ chế ưu đãi chung nhà ở xã hội.

- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước có giải pháp quy định **đơn giản hóa thủ tục cho vay** gói tín dụng 120.000 tỷ đồng để các nhà đầu tư, người mua nhà ở xã hội

nhANH chóng đượC tiếP cậN, đượC giải ngâN trong thời gian ngắn nhất; **giảm lãi suất và kéo dài thời gian vay** gói tín dụng 120.000 tỷ.

- Khi dự thảo Nghị định quy định Luật Nhà ở năm 2023, đề nghị có **Điều khoản chuyển tiếp theo hướng bỏ quy định** các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án **để cho thuê** và chủ đầu tư **chỉ được bán sau 5 năm** đưa vào sử dụng cho phù hợp theo Luật Nhà ở năm 2023, nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư giải quyết quỹ nhà cho thuê tồn kho này.

- Đề nghị Chính phủ quan tâm bố trí nguồn vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội để cho vay chương trình nhà ở xã hội năm 2024.

Kính báo cáo Văn phòng Chính phủ xem xét, tổng hợp./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng;
- TCT của Thủ tướng Chính phủ;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Ban QL KKT tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

Chữ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng

PHỤ LỤC 01

**DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ NHƯNG CHƯA TRIỂN KHAI
HOẶC CHẬM TRIỂN KHAI**

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Kết quả thực hiện		Lý do, nguyên nhân
								Chậm triển khai	Chưa triển khai	
I	Nhà ở xã hội									
1	Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn	Khu vực 1, phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	Đấu thầu (Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 19/08/2021)	1,87	359,02	Năm 2021 - 2023	X		Dự án chưa được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; vướng trong công tác chuyển đổi đất rừng sang mục đích sử dụng khác trên diện tích 16.200m ² .
2	Khu nhà ở xã hội phía Tây đường Trần Nhân Tông, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn	Phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Công ty cổ phần Đầu tư Nhà An Bình (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư Tây Trần Nhân Tông)	Đấu thầu (Quyết định số 2834/QĐ-UBND ngày 05/07/2021)	1,41	858	Năm 2021 - 2025	X		Vướng mắc trong việc thực hiện công tác GPMB; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 bố trí cây xanh dự án chiếm 14,28% chưa phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.
3	Nhà ở xã hội Long Vân	Phường Trần Quang Diệu, thành phố	Liên danh Công ty cổ phần Địa Ốc Xanh Sài Gòn Thuận Phước – Công ty	Đấu thầu (Quyết định số 612/QĐ-UBND	2,03	860,15	Quý IV/2021 - III/2024	X		Vướng mắc trong việc thực hiện công tác GPMB vì nhà đầu tư chưa thực hiện tạm ứng phần kinh phí còn lại cho

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Kết quả thực hiện		Lý do, nguyên nhân
								Chậm triển khai	Chưa triển khai	
		Quy Nhơn	cổ phần Licogi13 (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Hai thành viên LICOGI13 Thuận Phước)	ngày 28/02/2022)						Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh để thực hiện chi trả cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
4	Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình	Phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn	Công ty TNHH Ecohome Nhơn Bình	Đấu thầu (Quyết định số 3559/QĐ-UBND ngày 02/10/2019)	4,6	1.402,1	Quý I/2019 - I/2023	X		Vướng mắc trong quá trình thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Bộ Xây dựng như: Quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú chưa bổ sung quy hoạch không gian ngầm đối với dự án; giai đoạn chuẩn bị đầu tư đã hết theo Quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 10/07/2023 là từ Quý I/2019 - IV/2019.
II	Khu đô thị, dân cư									
5	Khu đô thị Long Vân 2	Phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn	Liên danh Công ty CP Bất động sản Hano - Vid và Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang	Đấu thầu (Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 27/01/2021)	36	2.456,9	Quý I/2021 - IV/2027	X		Dự án chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết vì chưa thông nhất được phương án.

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Kết quả thực hiện		Lý do, nguyên nhân
								Chậm triển khai	Chưa triển khai	
			(Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long)							
6	Khu đô thị mới Nhơn Bình	Phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn	Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư HBC Sài Gòn Bình Định và Công ty cổ phần May – Diêm Sài Gòn (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Bình)	Đấu thầu (Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 03/08/2021)	28,1	2.480,23	Quý II/2021 - II/2026	X		Dự án chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết vì chưa thông nhất được phương án.

PHỤ LỤC 02**KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT CÁC KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC CỦA DOANH NGHIỆP**

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Khó khăn, vướng mắc	Kết quả giải quyết
1	Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn	Khu vực 1, phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	Đấu thầu (Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 19/08/2021)	1,87	359,02	Năm 2021 - 2025	Dự án chưa được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; vướng trong công tác chuyển đổi đất rừng sang mục đích sử dụng khác trên diện tích 16.200m ² .	UBND tỉnh đã có Văn bản số 1762/UBND-KT ngày 12/03/2024 chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khẩn trương rà soát, giải quyết các khó khăn vướng mắc của các chủ đầu tư dự án.
2	Khu nhà ở xã hội phía Tây đường Trần Nhân Tông, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn	Phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Công ty cổ phần Đầu tư Nhà An Bình (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư Tây Trần Nhân Tông)	Đấu thầu (Quyết định số 2834/QĐ-UBND ngày 05/07/2021)	1,41	858	Năm 2021 - 2025	Vướng mắc trong việc thực hiện công tác GPMB; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 bố trí cây xanh dự án chiếm 14,28% chưa phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.	UBND tỉnh đã có Văn bản số 1762/UBND-KT ngày 12/03/2024 chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khẩn trương rà soát, giải quyết các khó khăn vướng mắc của các chủ đầu tư dự án.
3	Nhà ở xã hội Long Vân	Phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy	Liên danh Công ty cổ phần Địa Ốc Xanh Sài Gòn Thuận Phước –	Đấu thầu (Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 28/02/2022)	2,03	860,15	Quý IV/2021 - IV/2024	Vướng mắc trong việc thực hiện công tác GPMB vì nhà đầu tư chưa thực hiện tạm ứng phần kinh phí còn lại cho	UBND tỉnh đã có Văn bản số 1762/UBND-KT ngày 12/03/2024 chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khẩn trương rà soát, giải

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Khó khăn, vướng mắc	Kết quả giải quyết
		Nhon	Công ty cổ phần Licogi13 (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Hai thành viên LICOGI13 Thuận Phước)					Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh để thực hiện chi trả cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.	quyết các khó khăn vướng mắc của các chủ đầu tư dự án.
4	Nhà ở xã hội Ecohome Nhon Bình	Phường Nhon Bình, thành phố Quy Nhơn	Công ty TNHH Ecohome Nhon Bình	Đấu thầu (Quyết định số 3559/QĐ-UBND ngày 02/10/2019)	4,6	1.402,1	Quý I/2019-II/2025	Vướng mắc trong quá trình thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Bộ Xây dựng như: Quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Nhon Bình và Nhon Phú chưa bổ sung quy hoạch không gian ngầm đối với dự án; giai đoạn chuẩn bị đầu tư đã hết theo Quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 10/07/2023 là từ Quý I/2019 - IV/2019.	UBND tỉnh đã có Văn bản số 1762/UBND-KT ngày 12/03/2024 chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ khẩn trương rà soát, giải quyết các khó khăn vướng mắc của các chủ đầu tư dự án.
5	Khu đô thị Long Vân 2	Phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy	Liên danh Công ty CP Bất động sản Hano - Vid và Công ty CP Đầu tư và	Đấu thầu (Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 27/01/2021)	36	2.456,9	Quý I/2021 - IV/2027	Dự án chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết vì chưa thống nhất được phương án.	UBND tỉnh đang xem xét Tờ trình số 40/TTr-SXD ngày 05/03/2024 của Sở Xây dựng về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô

STT	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Tên Nhà đầu tư	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện	Khó khăn, vướng mắc	Kết quả giải quyết
		Nhơn	Phát triển hạ tầng Nam Quang (Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long)						thị mới Long Vân 2, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.