

BÁO CÁO

Kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

Thực hiện Nghị quyết số 90/2023/QH15 ngày 08/6/2023 của Quốc hội về Chương trình giám sát của Quốc hội năm 2024; Kế hoạch chi tiết số 551/KH-ĐGS ngày 27/10/2023 của Đoàn giám sát của Quốc hội về giám sát chuyên đề “*Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023*”. Qua công tác phối hợp với Đoàn đại biểu Quốc hội Tỉnh, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 theo đề cương và có những kiến nghị như sau:

PHẦN THỨ NHẤT: KHÁI QUÁT CHUNG

I. Khái quát công tác chỉ đạo điều hành của chính quyền địa phương về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023:

- Trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023, tỉnh Đồng Tháp đã thực hiện quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản và pháp luật có liên quan.

- Về thi hành pháp luật: Việc điều hành các hoạt động liên quan đến thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Tỉnh, đều căn cứ vào quy định của pháp luật có liên quan.

- Lập và triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Tháp giai đoạn 10 năm; Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Tháp giai đoạn 05 năm; Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Đồng Tháp; Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm; Kế hoạch sử dụng đất hàng năm... để định hướng, phát triển, quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn Tỉnh.

Để công tác phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh trong các giai đoạn tới ngoài việc tuân thủ các quan điểm nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì còn phù hợp với phù hợp điều kiện tự nhiên, phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội từng thời kỳ, phù hợp quy hoạch đã được phê duyệt; yêu cầu của thị trường; gắn với vai trò quản lý về trật tự xây dựng và mỹ quan đô thị; ... Ngày 17/8/2021, Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã ban hành Nghị quyết số 65/NQ-HĐND về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Tháp giai đoạn 2021-

2030, nêu cụ thể các định hướng, mục tiêu trong từng giai đoạn, nguồn vốn, quỹ đất để phát triển nhà ở và một số giải pháp để thực hiện Chương trình.

- Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết một số nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên; ban hành các văn bản chỉ đạo các ngành và địa phương tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhằm kiểm soát, phát triển lành mạnh, minh bạch của thị trường bất động sản (chi tiết các văn bản quy phạm pháp luật của địa phương liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội tại Phụ lục 1).

II. Khái quát những kết quả đã đạt được, những thuận lợi, khó khăn trong công tác tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội:

1. Kết quả đạt được:

- Đến nay có trên 22 dự án nhà ở thương mại với tổng diện tích sàn nhà ở trên 791.711 m².

- Phát triển nhà ở xã hội: Có 04 dự án đã và đang triển khai thực hiện với tổng quy mô xây dựng trên 944 căn hộ, tổng diện tích sàn trên 97.946 m².

- Các khu công nghiệp đang hoạt động có tỷ lệ lấp đầy trên 90%.

2. Thuận lợi:

- Hệ thống pháp luật để quản lý và định hướng phát triển thị trường bất động sản, nhà ở xã hội được ban hành đầy đủ, kịp thời; tạo ra nhiều cơ chế chính sách, giải pháp hỗ trợ để phát triển thị trường bất động sản.

- Việc hình thành các khu công nghiệp đã đẩy nhanh tăng trưởng công nghiệp của Tỉnh, thúc đẩy các ngành, các lĩnh vực khác phát triển, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế và quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh; sự hình thành và phát triển khu công nghiệp vừa đóng góp nguồn thu cho ngân sách, vừa giải quyết vấn đề việc làm, lao động; đồng thời góp phần thúc đẩy phát triển các khu đô thị, dân cư, các hoạt động thương mại, dịch vụ phát triển theo.

3. Khó khăn:

- Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý phát triển nhà ở, khu đô thị thay đổi, thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất nên gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành, tăng thủ tục hành chính (như Luật Nhà ở 2014, Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2014; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Xây dựng, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ,...).

- Quy trình, thủ tục đầu tư còn phức tạp (thủ tục về đất đai, môi trường, đầu tư, xây dựng...) thời gian kéo dài.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn, thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án...

- Về đầu tư nhà ở xã hội: Hiện nay, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp. Do nguồn vốn đầu tư xây dựng lớn, thời

gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; gói hỗ trợ lãi suất vay của Trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ cho vay lãi suất thấp thông qua Ngân hàng chính sách xã hội thấp nên việc kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở xã hội gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, quy trình lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tương tự quy trình lựa chọn nhà đầu tư nhà ở thương mại (theo quy trình của Luật Đầu thầu), với nhiều bước, thủ tục phức tạp nên ảnh hưởng lớn đến việc thu hút nhà đầu tư quan tâm. Mặt khác, việc phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp chưa đáp ứng được nhu cầu do một số nguyên nhân như sau: (1) Quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn Tỉnh còn nhiều, mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân, do đó, người dân có nhiều sự lựa chọn thay vì mua nhà ở tại dự án nhà ở xã hội; (2) Các doanh nghiệp, tổ chức không quan tâm đến việc đầu tư nhà ở xã hội do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, trình tự phức tạp,... (3) Một số nhà đầu tư các dự án trong khu công nghiệp chưa nhận thức được tầm quan trọng, chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân; (4) Trình tự thủ tục vay vốn ngân hàng chính sách xã hội đối với cá nhân có thu nhập thấp để mua nhà ở xã hội phức tạp, khó tiếp cận để được vay vốn.

- Các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh thành lập rất sớm từ năm 1998 nên theo các quy định pháp luật tại thời điểm thành lập chưa đề cập đến quỹ đất dành xây dựng nhà ở xã hội cho người lao động trong các khu công nghiệp. Việc đầu tư xây dựng và phát triển các khu công nghiệp đến nay đã ổn định, không còn quỹ đất để điều chỉnh, bổ sung quỹ đất nhà ở công nhân vào quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp hiện trạng; đồng thời, quy mô diện tích các khu công nghiệp cũng rất nhỏ, các dự án đầu tư trong khu công nghiệp cũng vừa và nhỏ, số lượng công nhân chủ yếu người địa phương, nên người lao động trong các khu công nghiệp đa số đã có nhà ở hoặc tự thuê nhà của các hộ dân kinh doanh nhà trọ khu vực gần khu công nghiệp.

PHẦN THỨ HAI:

VIỆC BAN HÀNH CÁC VĂN BẢN QPPL VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023 TRÊN ĐỊA BÀN

I. Kết quả đạt được

1. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023

1.1. Tổng hợp, đánh giá việc xây dựng và ban hành các văn bản quy định của địa phương về quản lý thị trường bất động sản:

Việc xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật đều căn cứ vào nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.

1.2. Tình hình và kết quả triển khai các nhiệm vụ được giao của địa phương theo các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền và quy định pháp luật liên quan đến quản lý thị trường bất động sản:

Triển khai các nhiệm vụ được giao theo các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền và quy định pháp luật liên quan đến quản lý thị trường bất động sản;

Ủy ban nhân dân Tỉnh chỉ đạo, giao cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo thẩm quyền; Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật theo quy định; giao cơ quan chuyên môn tổng hợp theo dõi, báo cáo, đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi có phát sinh.

1.3. Đánh giá việc lãnh đạo, chỉ đạo điều hành của địa phương trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để cụ thể hoá, hướng dẫn việc thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về quản lý thị trường bất động sản; làm rõ các kết quả đạt được, hiệu quả của các văn bản đã ban hành:

- Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật của địa phương đều đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; việc xây dựng và ban hành đảm bảo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023

- Triển khai các nhiệm vụ được giao theo các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền và quy định pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân Tỉnh chỉ đạo, giao cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo thẩm quyền; tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật theo quy định; giao cơ quan chuyên môn tổng hợp theo dõi, báo cáo, đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi có phát sinh.

- Văn bản quy phạm pháp luật của địa phương về phát triển nhà ở xã hội ban hành đều căn cứ vào quy định của pháp luật và nội dung được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, đảm bảo tính kịp thời, đầy đủ của việc ban hành, sửa đổi, bổ sung văn bản các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn.

Bảng thống kê các văn bản quy phạm pháp luật của địa phương liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội (Phụ lục 1).

II. Tồn tại, hạn chế

1. Việc ban hành chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023

Chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023 chưa phát sinh các nội dung chưa triển khai.

Trong quá trình triển khai chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: Thực hiện khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất”*, Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành quy định về điều kiện tách thửa đối với từng loại đất. Tuy nhiên, quá

trình áp dụng còn một số vướng mắc về sự thiếu đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng ảnh hưởng đến quá trình giải quyết thủ tục hành chính cho người dân.

2. Việc ban hành chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023

Trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023, một số quy định của pháp luật có liên quan chưa có sự thống nhất, dẫn đến phát sinh một số vướng mắc, gây khó khăn trong việc phát triển nhà ở xã hội, cụ thể:

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định: miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội và theo điểm c, điểm d khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD thì trong cơ cấu giá bán nhà ở thương mại thuộc dự án nhà ở xã hội đã bao gồm tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất này không nộp ngân sách, mà được trừ (phân bổ) vào giá bán nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội. Do đó, nhà đầu tư kiến nghị không thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định: *“Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước”*.

Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã có Công văn số 78/UBND-ĐTĐXD ngày 11/3/2022 gửi Thủ tướng Chính phủ kiến nghị về việc nộp tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội; đến nay, vướng mắc này vẫn chưa tháo gỡ được do các quy định liên quan chưa được điều chỉnh.

Bảng thống kê các nội dung có vướng mắc, bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo trong quy định pháp luật đối với nội dung liên quan đến quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội (Phụ lục 2).

III. Nguyên nhân của những kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế

Việc xây dựng, ban hành chính sách về phát triển nhà ở xã hội còn một số hạn chế, phát sinh một số tác động ngoài dự kiến; một số quy định của pháp luật có liên quan chưa được điều chỉnh kịp thời để phù hợp.

Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại một số địa phương chưa được quan tâm đúng mức, công tác kiểm tra giám sát đối với đơn vị tư vấn chưa chặt chẽ trong quá trình lập, từ đó dẫn đến sự thiếu đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, là nguyên nhân của các vướng mắc trong việc giải quyết hồ sơ tách thửa đất của hộ gia đình, cá nhân.

IV. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

Những tồn tại, hạn chế trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 như đã nêu trên, trách nhiệm cơ quan xây dựng, ban hành chính sách về

phát triển nhà ở xã hội cần tập trung, đề xuất tháo gỡ, đảm bảo không còn điểm nghẽn trong việc thực hiện chính sách về phát triển nhà ở xã hội.

PHẦN THỨ BA:

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

A. Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản

I. Kết quả đạt được

1. Công tác chỉ đạo, tổ chức thi hành, quản lý điều hành, điều tiết thị trường bất động sản tại địa phương

- Các giải pháp, cơ chế, chính sách được triển khai thực hiện để quản lý, điều tiết thị trường bất động sản và hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản:

+ Triển khai thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở: Hỗ trợ nhà ở người có công với cách mạng; hỗ trợ nhà ở hộ nghèo; thực hiện các dự án bố trí ổn định dân cư, tái định cư.

+ Triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; mời gọi đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị.

- Tính phù hợp, kịp thời, hiệu quả của việc áp dụng các biện pháp điều tiết thị trường bất động sản: Các giải pháp, cơ chế, chính sách được triển khai thực hiện để quản lý, điều tiết thị trường bất động sản và hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản đảm bảo tính phù hợp, kịp thời, hiệu quả.

- Vai trò của Nhà nước trong điều tiết, hỗ trợ, thúc đẩy phát triển, cơ cấu lại thị trường bất động sản, tái cấu trúc sản phẩm: Tạo lập khung pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển hiệu quả, tỉnh Đồng Tháp đã ban hành một số quy định về đất đai; định hướng sản phẩm bất động sản thông qua ban hành Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Tỉnh.

2. Nguồn cung bất động sản

- Cơ cấu sản phẩm, nguồn cung bất động sản: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023, tỉnh Đồng Tháp đã chấp thuận chủ trương đầu tư 16 dự án nhà ở, trong đó có 10 dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, có 02 dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai.

- Các loại hình bất động sản: Trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp chỉ có phát sinh loại hình nhà phố thương mại - shophouse. Điều kiện, giá trị pháp lý, thực hiện nhà phố thương mại - shophouse theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

Bảng thống kê về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị (Phụ lục 3); thống kê các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Phụ lục 4).

3. Giao dịch bất động sản

3.1. Lượng giao dịch bất động sản

Lượng giao dịch bất động sản qua công chứng, chứng thực trung bình hàng năm khoảng 2000 - 2500 giao dịch, trong đó, bất động sản giao dịch chủ yếu là đất nền.

3.2. Giá giao dịch bất động sản

- Đối với bất động sản là đất nền: Giá bán trung bình từ 10 - 25 triệu đồng/m².

- Đối với bất động sản là nhà ở: Giá bán trung bình từ 12 - 25 triệu đồng/m² sàn.

- Đối với bất động sản công nghiệp: Giá cho thuê đất trong khu công nghiệp trung bình từ 1,725 - 2,3 triệu đồng/m² cho thời gian thuê đất còn lại của khu công nghiệp.

4. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản

4.1. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản, không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản

4.1.1. Đấu giá quyền sử dụng đất

Giai đoạn từ năm 2015-2023, có 05 dự án kinh doanh bất động sản thực hiện thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, với tổng diện tích 19.916,3m² tại địa bàn thành phố Sa Đéc và thành phố Hồng Ngự (trong đó, gồm 11.835,7m² đất ở và 8.080,6m² đất phi nông nghiệp không phải đất ở) (Chi tiết theo Mục I của Phụ lục số 7).

Nhìn chung, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản quy định của Trung ương và của tỉnh Đồng Tháp.

4.1.2. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản

Giai đoạn từ năm 2015-2023, trên địa bàn tỉnh không có dự án kinh doanh bất động sản thực hiện thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

4.1.3. Không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Giai đoạn từ năm 2015-2023, trên địa bàn tỉnh có 08 dự án kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, với tổng diện tích 127.859,1m² tại địa bàn huyện Lai Vung, thành phố Sa Đéc và thành phố Cao Lãnh (trong đó, gồm 94.755,2m² đất ở và 33.103,9m² đất phi nông nghiệp) (Chi tiết theo Mục II của Phụ lục số 7).

Thời gian qua, việc ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

4.2. Chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản

Giai đoạn từ năm 2015-2023, có 10 dự án kinh doanh bất động sản được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, với tổng diện tích 106.590,9m² tại địa bàn huyện Lai Vung, Lấp Vò, Châu Thành, Cao Lãnh, Thanh Bình, thành phố Hồng Ngự, thành phố Sa Đéc và thành phố Cao Lãnh

(trong đó, gồm 96.344,8m² chuyển sang đất ở và 10.246,1m² chuyển sang đất phi nông nghiệp) (*Chi tiết theo Mục III của Phụ lục số 7*).

Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013.

4.3. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Giai đoạn từ năm 2015-2023, trên địa bàn tỉnh không có dự án kinh doanh bất động sản có thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4.4. Định giá đất, xác định giá đất cụ thể

Để thực hiện xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện. Theo đó, trước khi Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định giá đất cụ thể phải thông Hội đồng thẩm định giá đất Tỉnh thẩm định chặt chẽ về đơn giá cụ thể đảm bảo phù hợp thị trường, phương pháp định giá theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và tiêu chuẩn thẩm định giá của Luật Giá. Việc định giá đất được áp dụng theo các phương pháp định giá do Trung ương quy định.

Giai đoạn từ năm 2015-2023, không có dự án kinh doanh bất động sản chậm triển khai, gặp vướng mắc do vấn đề về định giá đất.

4.5. Cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các dự án bất động sản được thực hiện kịp thời, đúng quy định pháp luật đất đai. Trong tổng số 23 dự án kinh doanh bất động sản, đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 21/23 dự án, còn lại 01 dự án chưa cấp giấy do chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và 01 dự án đang thẩm định hồ sơ cấp giấy theo trình tự, thủ tục quy định (*Chi tiết tình hình cấp Giấy chứng nhận theo của Phụ lục số 7*).

5. Kinh doanh dịch vụ bất động sản

5.1. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

- Sàn giao dịch bất động sản chưa phát triển. Đến năm 2023 có 02 sàn giao dịch hoạt động, nhưng lượng giao dịch qua sàn rất thấp.

- Các sàn giao dịch bất động sản đều đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp, điều kiện hoạt động; điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật.

5.2. Dịch vụ môi giới bất động sản

- Tổ chức môi giới bất động sản: chưa có chức môi giới bất động sản.

- Cá nhân môi giới bất động sản:

+ Tỉnh Đồng Tháp chưa tổ chức thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do số lượng đăng ký tham gia thấp hơn quy định.

+ Cá nhân môi giới bất động sản trên địa bàn đa phần tự tìm khách hàng thông qua công nghệ thông tin, tự thỏa thuận với khách hàng; chưa phát sinh tranh chấp trong môi giới bất động sản.

6. Công khai, minh bạch thông tin về thị trường bất động sản

Các dự án bất động sản trên địa bàn đều được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Tỉnh, các cơ quan chuyên môn và địa phương đề các tổ chức kinh tế, nhà đầu tư quan tâm tìm hiểu, đăng ký đầu tư; người dân theo dõi, giám sát.

Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh: Các bất động sản hình thành trong tương lai khi đưa vào kinh doanh đều phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng kiểm tra, công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử theo quy định.

Triển khai xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản từ khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực thi hành đến hết năm 2023; hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn; việc bảo đảm tính liên thông, kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu giữa các hệ thống thông tin có liên quan để thuận tiện cho tra cứu và tăng cường công khai, minh bạch.

7. Công tác thanh tra, kiểm tra, thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra, kiến nghị của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn

Qua thanh tra, kiểm tra đã chỉ ra các thiếu sót, hạn chế trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công tác quản lý trật tự xây dựng của các địa phương; vi phạm của các chủ đầu tư trong việc xác lập trình tự, thủ tục đầu tư, đưa bất động sản vào kinh doanh không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định, xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được Tỉnh quan tâm và chỉ đạo thường xuyên, dưới nhiều hình thức như thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch hoặc đột xuất hoặc phối hợp thanh tra, kiểm tra, đối với các dự án đầu tư nói chung, dự án kinh doanh bất động sản nói riêng.

II. Tồn tại, hạn chế

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao, công tác dự báo cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa mang tính chất chiến lược. Hệ thống quy hoạch sử dụng đất còn thiên về sắp xếp các loại đất theo mục tiêu quản lý hành chính, chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường nhằm bảo đảm phát triển bền vững trong sử dụng đất, chưa phát huy cao nhất tiềm năng đất đai.

- Bối cảnh trong nước và quốc tế thời gian qua ảnh hưởng nhiều đến việc phát triển thị trường bất động sản. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, với nhiều giải pháp rất cụ thể và quyết liệt để giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, đến nay, đã có sự chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, vẫn còn chậm so với

kỳ vọng và vẫn còn khó khăn, thách thức cho việc vực dậy thị trường bất động sản của cả nước nói chung và tại tỉnh Đồng Tháp nói riêng.

2. Nguồn cung bất động sản

- Việc đầu tư, phát triển các dự án hạ tầng khu công nghiệp thực hiện theo chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho địa phương theo Quyết định số 326/QĐ-TTg.

- Quy trình, thủ tục đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp có sử dụng một phần nguồn vốn ngân sách nhà nước còn phức tạp do pháp luật về đầu tư công tư thay đổi, mất nhiều thời gian và chưa được quy định, hướng dẫn rõ ràng.

- Công tác thu hút các nhà đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp mới thời gian qua chưa đạt hiệu quả.

- Việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân còn nhiều hạn chế, trong khi nhu cầu của các đối tượng này tương đối nhiều. Đến nay, trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai thực hiện 04 dự án nhà ở xã hội với tổng quy mô xây dựng 944 căn hộ, tổng diện tích sàn 97.946 m².

III. Nguyên nhân của những kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế

1. Nguyên nhân chủ quan

Hạn chế về nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nguyên nhân là do quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với nhiều bước, trình tự thủ tục phức tạp giống như quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; những ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa tạo được động lực thu hút đầu tư.

2. Nguyên nhân khách quan

Đối với việc hạn chế về nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân là do những nguyên nhân:

- Quỹ đất dành cho phát triển các dự án nhà ở xã hội độc lập: Quỹ đất công có sẵn, có vị trí thuận lợi rất hạn chế. Một số quỹ đất công có sẵn nhưng vị trí không thuận lợi dẫn đến không thu hút được sự quan tâm của nhà đầu tư.

- Quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng có dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, nhưng chưa được bồi thường dẫn đến khó khăn trong việc mời gọi đầu tư.

- Các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên, tuy có phát triển nhưng chưa nhiều; các dự án quy mô nhỏ có dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhưng do đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nên chậm khai thác và đưa vào sử dụng. Một số dự án nhà đầu tư có dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội nhưng vị trí không thuận lợi, do đã khai thác tối đa lợi thế thương mại.

- Nguồn thu từ tiền sử dụng đất 20% trong dự án nhà ở thương mại tuy có thu tiền nhưng giá trị thấp, việc thu và sử dụng chưa có quy định cụ thể.

- Các dự án đầu tư nhà ở xã hội thực hiện chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp. Do nguồn vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; gói hỗ trợ vay vốn ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được triển khai; gói hỗ trợ lãi suất vay của trung ương chậm triển khai; lượng

vốn hỗ trợ đối tượng thuê mua nhà ở xã hội vay với lãi suất ưu đãi thông qua ngân hàng chính sách địa phương thấp nên việc kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở xã hội vẫn còn gặp nhiều khó khăn.

II. Việc thực hiện chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội

I. Kết quả đạt được

1. Chương trình, kế hoạch, các hình thức phát triển nhà ở xã hội

- Trong khoảng thời gian 10 năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng thêm 6,71 m²/người (năm 2019: 21,89 m²/người) đạt so với mục tiêu đề ra. Hiện nay, sự phát triển về nhà ở đã đáp ứng được nhu cầu của người dân và nhu cầu của dân số tăng thêm. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở hiện nay đa phần tập trung phát triển theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại, loại hình nhà chung cư chưa phát triển.

- Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao: Qua thời gian phát triển, chất lượng nhà ở được nâng cao và cải thiện rất nhiều, nhà ở kiên cố và bán kiên cố năm 2009 chiếm 55%, đến năm 2019 nhà ở kiên cố và bán kiên cố đã chiếm đến 76 %, nhà ở kiên cố tăng thêm hiện nay đa phần là nhà ở bán kiên cố và nhà ở thiếu kiên cố được người dân cải tạo, xây dựng lại. Tuy nhiên, lượng nhà ở đơn sơ vẫn còn nhiều (19%), nhà ở đơn sơ chủ yếu là nhà ở của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và có thu nhập thấp, tập trung phần lớn tại khu vực nông thôn (chiếm 93%), ven kênh rạch, các vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu. Trong thời gian tới, tỉnh Đồng Tháp cần tiếp tục quan tâm, phát triển nhà ở một cách bền vững, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ để đáp ứng với xu hướng phát triển, đảm bảo chất lượng nhà ở và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển nhà ở theo dự án: Dự án nhà ở có quy mô và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, nhiều khu nhà mới khang trang đã được xây dựng, hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, tương đối hoàn chỉnh như Dự án Vincom Shophouse Cao Lãnh,... Nhà ở phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, có kiến trúc đẹp, hiện đại, hạ tầng và công năng khá hoàn chỉnh.

- Phát triển loại hình nhà chung cư: Việc xây dựng nhà ở chung cư là xu hướng tất yếu tại các đô thị lớn, giúp tiết kiệm quỹ đất ở của Tỉnh. Tuy nhiên với tốc độ gia tăng dân số còn thấp, quỹ đất phát triển nhà ở vẫn còn, cùng với thói quen và tâm lý người dân vẫn ưu tiên lựa chọn hình thức mua đất tự xây dựng nhà ở, do đó, chưa phát triển loại hình chung cư trong các dự án nhà ở thương mại.

- Phát triển nhà ở xã hội: Việc phát triển nhà ở xã hội trên vẫn còn rất nhiều hạn chế. Hiện nay, chỉ có 04 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện tại thành phố Sa Đéc, thành phố Cao Lãnh, thành phố Hồng Ngự dành cho người thu nhập thấp và người lao động. Tuy trong thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân, nhưng vẫn còn những hạn chế, khó khăn từ nguồn vốn đầu tư và quỹ đất sạch

hình thành dự án, nên việc phát triển nhà ở xã hội vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, khi triển khai thực hiện đều đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

2. Đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội

- Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Nhà ở: Trong giai đoạn từ năm 2025 đến năm 2023 tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ thuê, mua nhà ở xã hội với khoảng 177 đối tượng.

- Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở:

+ Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ 4.724 hộ (Giai đoạn 1 thực hiện hỗ trợ 1.973 hộ (xây dựng mới 1.381 hộ, sửa chữa 592 hộ); giai đoạn 2 thực hiện hỗ trợ 2.751 hộ (xây mới 1.241 hộ; sửa chữa 1.510 hộ)).

+ Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo 2011 - 2015, tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ 1.110 căn.

- Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định: Tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ vay vốn ưu đãi 483 căn nhà, trong đó người có công với cách mạng 02 đối tượng; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị 28 đối tượng; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp 17 đối tượng; Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân 54 đối tượng; Cán bộ, công chức, viên chức 382 đối tượng.

- Hình thức ưu đãi với các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội: Mỗi hình thức ưu đãi đều có sự phù hợp nhất định đối với từng đối tượng. Tuy nhiên hình thức phù hợp, giúp người dân tiếp cận tốt nhất đối với nhà ở xã hội là hình thức giải quyết thuê mua nhà ở xã hội với thời gian thuê mua từ 20 năm trở lên, lãi suất ưu đãi theo quy định Thủ tướng Chính phủ.

- Đánh giá khả năng đáp ứng điều kiện của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội: Đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội phần lớn đều đáp ứng các điều kiện theo quy định.

- Thủ tục hành chính phải thực hiện để người dân tiếp cận được các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, tuy có phần phức tạp nhưng không quá khó khăn; phần lớn thủ tục hành chính thực hiện ở Ủy ban nhân dân cấp xã, cần quy định cụ thể trách nhiệm thực hiện thủ tục ở cấp này để người dân tiếp cận thuận lợi hơn.

Bảng thống kê đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết

năm 2023 (Phụ lục 7); thống kê đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức hỗ trợ các chương trình mục tiêu về nhà ở, hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 8); thống kê đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 9).

3. Quỹ đất, nguồn vốn để xây dựng nhà ở xã hội

- Trách nhiệm của các chủ thể trong việc xác định diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội trong quá trình phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn: Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội.

- Bố trí diện tích đất ở trong dự án xây dựng nhà ở thương mại của chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Tại các đô thị loại IV và loại V, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

- Tình hình triển khai, hiệu quả sử dụng vốn xây dựng nhà ở xã hội từ các nguồn vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp không có đầu tư nhà ở xã hội từ các nguồn vốn trên.

- Tình hình triển khai, hiệu quả sử dụng vốn xây dựng nhà ở xã hội từ các nguồn vốn của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn: Các dự án nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn tư nhân, phần lớn đều phát huy hiệu quả, dự án mang lại hiệu quả về tài chính, mang lại chính sách an sinh của doanh nghiệp, tạo dựng được hình ảnh, uy tín của doanh nghiệp trong chăm lo, hỗ trợ người thu nhập thấp, người lao động.

- Tình hình triển khai, việc sử dụng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội: Do

pháp luật chưa quy định cụ thể nên chưa phát triển được quỹ đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức này.

- Tình hình triển khai, hiệu quả của các gói tín dụng theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ (*tính từ năm 2015 đến tháng 6/2016*): Chưa phát sinh giao dịch từ gói tín dụng này.

- Tình hình triển khai vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ: Việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo dự án tại Ngân hàng chính sách xã hội, đến nay, chưa phát sinh hồ sơ vay vốn, do thủ tục khá phức tạp, còn vướng mắc trong quy định về đảm bảo tài sản vay từ phía ngân hàng. Phần lớn vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng chính sách xã hội để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

- Tình hình triển khai Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, trong đó có Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay: Chỉ có 01 dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện được công bố thông tin để ngân hàng xem xét cho vay vốn; sản phẩm nhà ở xã hội chưa được cung cấp trong thời điểm hiện nay, dẫn đến chưa phát sinh trường hợp người mua nhà ở vay vốn từ Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng; lãi suất chi vay đối với chủ đầu tư 8%, người mua nhà 7,5% như hiện nay là khá cao so với thu nhập của người thu nhập thấp trên địa bàn Tỉnh.

- Việc hỗ trợ vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội đối với doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023 Ngân hàng Chính sách xã hội chưa triển khai cho vay vốn ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội.

Bảng thống kê bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 10); thống kê bố trí quỹ đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 11); thống kê về vốn do Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 12).

4. Việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội

Trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài Nhà nước:

- Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội: việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Nhà ở, pháp luật về đấu thầu, Thông tư 09/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội: Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở.

- Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội: Thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, chưa phát sinh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

Việc thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, tỉnh Đồng Tháp thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội như: 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; miễn giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; vay vốn ưu đãi từ tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

Bảng thống kê các dự án nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 5); thống kê về nhà ở xã hội cho công nhân làm việc ở các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 6); thống kê về chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 (Phụ lục 13).

5. Loại nhà và tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội

- Kết quả xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, tỉnh Đồng Tháp thực hiện xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu theo hình thức nhà ở riêng lẻ; đến năm 2021 chấp thuận chủ trương đầu tư 01 dự án là chung cư (16 tầng), hiện dự án đang triển khai xây dựng.

- Việc đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội trong quá trình thiết kế, xây dựng: Trong quá trình thiết kế, xây dựng, các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đều phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

6. Việc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội; nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

- Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư: Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, Nhà nước chưa đầu tư nhà ở xã hội.

- Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng, trong đó bao gồm lợi nhuận định mức: Giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước, theo đó giá bán nhà ở xã hội có lợi nhuận định mức tính cho dự án, tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán; giá cho thuê nhà ở xã hội có lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê; giá cho thuê mua nhà ở xã hội có lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua.

- Việc tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố đối với giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng: Tỉnh Đồng Tháp thẩm định giá và công bố theo quy định.

- Việc thực hiện các nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội: Tỉnh Đồng Tháp quản lý việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo đúng đối tượng; giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không cao hơn giá thẩm định của nhà nước.

- Chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi được mua: Vấn đề chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi được mua có thể xảy ra theo vận động của thị trường, của xã hội, tuy nhiên, chỉ có 01 dự án nhà ở xã hội đang tổ chức bán, đến nay, chưa có phản ánh chính thức vấn đề này.

7. Về quản lý, vận hành nhà ở xã hội

Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2023, tỉnh Đồng Tháp thực hiện xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu theo hình thức nhà ở riêng lẻ; đến năm 2021 chấp thuận chủ trương đầu tư 01 dự án là chung cư (16 tầng), hiện dự án đang triển khai xây dựng nên đến nay chưa phát sinh công tác quản lý, vận hành nhà ở xã hội là nhà chung cư.

8. Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm

- Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn: Cơ quan chuyên môn về quản lý xây dựng, bất động sản (Sở Xây dựng) đã tổ chức triển khai 04 cuộc thanh, kiểm tra liên quan hoạt động kinh doanh bất động sản. Qua thanh tra, kiểm tra đã chỉ ra các thiếu sót, hạn chế trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công tác quản lý trật tự xây dựng của các địa phương; vi phạm của các chủ đầu tư trong việc xác lập trình tự, thủ tục đầu tư, đưa bất động sản vào kinh doanh không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định, xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

II. Tồn tại, hạn chế

- Việc thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, các hình thức phát triển nhà ở xã hội: Chương trình hỗ trợ về nhà ở đối với người có công với cách mạng, với hộ nghèo được đưa vào nội dung thực hiện trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, nhưng chương trình hỗ trợ những đối tượng này chưa được Trung ương triển khai dẫn đến Tỉnh chưa thể thực hiện. Một số danh mục dự án nhà ở trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở khó mời gọi đầu tư, trong khi đó nhà đầu tư lại đề xuất dự án nhà ở ngoài danh mục trên dẫn đến khó khăn vướng mắc trong thủ tục chuẩn bị đầu tư.

- Quỹ đất, nguồn vốn để xây dựng nhà ở xã hội: Quỹ đất công có vị trí thuận lợi để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Tỉnh rất ít; cơ chế phát triển quỹ đất cho nhà ở xã hội chưa có quy định cụ thể; cơ chế nhà đầu tư bồi thường giải phóng mặt để xây dựng nhà ở xã hội tuy có thể thực hiện nhưng hạn chế thu hút đầu tư.

- Bộ Xây dựng đã có hướng dẫn nhưng quy trình thực hiện hầu hết phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu, các bước thực hiện dự án nhà ở xã hội giống như dự án nhà ở thương mại. Tuy nhiên trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội khá phức tạp.

- Thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội: Tỉnh thực hiện chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu là miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao; được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; và chính sách ưu đãi về thuế theo quy định. Tuy nhiên, việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng; việc chủ đầu tư phải bồi thường giải phóng mặt bằng dẫn tới khó thu hút đầu tư vào dự án nhà ở xã hội và đẩy giá nhà ở xã hội lên cao.

III. Nguyên nhân của kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế

1. Nguyên nhân chủ quan

Hạn chế về nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nguyên nhân là do quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với nhiều bước, trình tự thủ tục phức tạp giống như quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; những ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa tạo được động lực thu hút đầu tư.

2. Nguyên nhân khách quan

Đối với hạn chế về nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nguyên nhân do:

- Quỹ đất dành cho phát triển các dự án nhà ở xã hội độc lập: Quỹ đất công có sẵn, có vị trí thuận lợi rất hạn chế. Một số quỹ đất công có sẵn nhưng vị trí không thuận lợi dẫn đến không thu hút được sự quan tâm của nhà đầu tư.

- Quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng có dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, nhưng chưa được bồi thường dẫn đến khó khăn trong việc mời gọi đầu tư.

- Các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên, tuy có phát triển nhưng chưa nhiều; các dự án quy mô nhỏ có dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án nhưng do đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nên chậm khai thác và đưa vào sử dụng. Một số dự án nhà đầu tư có dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội nhưng vị trí không thuận lợi, do đã khai thác tối đa lợi thế thương mại.

- Nguồn thu từ tiền sử dụng đất 20% trong dự án nhà ở thương mại tuy có phát sinh nhưng giá trị thấp, việc thu và sử dụng chưa có quy định.

- Các dự án đầu tư nhà ở xã hội thực hiện chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp.

IV. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

Những tồn tại, hạn chế trong thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023 có phần trách nhiệm của cơ

quan xây dựng chính sách về phát triển nhà ở, thị trường bất động sản; vẫn còn một số bất cập, hạn chế sự phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

PHẦN THỨ TƯ: NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

I. Đánh giá chung

1. Kết quả đạt được

- Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và nhà ở xã hội của địa phương đều đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; việc xây dựng và ban hành đảm bảo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Giai đoạn từ năm 2015-2023, số lượng các dự án kinh doanh bất động sản đầu tư vào địa bàn tỉnh Đồng Tháp còn hạn chế, chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư quan tâm, đặc biệt là đầu tư các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

- Các khu vực đô thị trong tỉnh Đồng Tháp đang phát triển, theo đó các tiện ích ngày càng được nâng cao, chất lượng sống, việc làm và điều kiện kinh doanh luôn thuận tiện dẫn đến thu hút, gia tăng dân số. Tuy nhiên, quỹ đất ở tại khu vực này còn rất hạn chế, trong khi nhu cầu ngày càng cao; sự tham gia đầu tư vào dự án nhà ở từ các thành phần kinh tế còn ở mức thấp.

- Trong khoảng thời gian 10 năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng thêm 6,71 m²/người đạt so với mục tiêu đề ra. Hiện nay, sự phát triển về nhà ở đã đáp ứng được nhu cầu của người dân và nhu cầu của dân số tăng thêm. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở hiện nay chỉ tập trung phát triển theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại.

- Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao: Qua thời gian phát triển, chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh được nâng cao và cải thiện rất nhiều, nhà ở kiên cố và bán kiên cố năm 2009 chiếm 55%, đến năm 2019 nhà ở kiên cố và bán kiên cố đã chiếm đến 76 %, nhà ở kiên cố tăng thêm hiện nay đa phần là nhà ở bán kiên cố và nhà ở thiếu kiên cố được người dân cải tạo, xây dựng lại. Tuy nhiên, lượng nhà ở đơn sơ vẫn còn nhiều (19%), chủ yếu là nhà ở của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và có thu nhập thấp, tập trung phần lớn tại khu vực nông thôn (chiếm 93%), ven kênh rạch, các vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu.

- Phát triển nhà ở theo dự án: Dự án nhà ở có quy mô và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, nhiều khu nhà mới khang trang đã được xây dựng, hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, tương đối hoàn chỉnh như Dự án Vincom Shophouse Cao Lãnh,... Nhà ở phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, có kiến trúc đẹp, hiện đại, hạ tầng và công năng khá hoàn chỉnh. Phát triển nhà ở theo dự án mang đến hình ảnh của các khu đô thị hiện đại, thay thế dần các khu nhà lụp xụp, nhà ven kênh rạch.

- Phát triển loại hình nhà chung cư: Việc xây dựng nhà ở chung cư là xu hướng tất yếu tại các đô thị lớn, giúp tiết kiệm quỹ đất ở của tỉnh. Tuy nhiên, tốc độ gia tăng dân số còn thấp, quỹ đất phát triển nhà ở vẫn còn, cùng với thói quen và tâm lý người dân vẫn ưu tiên lựa chọn hình thức mua đất tự xây dựng nhà ở, do đó, chưa phát triển loại hình chung cư trong các dự án nhà ở thương mại.

- Phát triển nhà ở xã hội: Việc phát triển nhà ở xã hội vẫn còn rất nhiều hạn chế. Hiện nay chỉ có 04 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện tại thành phố Sa Đéc, thành phố Cao Lãnh, thành phố Hồng Ngự dành cho người thu nhập thấp và người lao động.

- Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Nhà ở: Trong giai đoạn từ năm 2025 đến năm 2023 tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ thuê, mua nhà ở xã hội với khoảng 177 đối tượng.

- Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở: Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ 4.724 hộ. Hỗ trợ về nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo 2011 - 2015, tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ 1.110 căn nhà. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định, tỉnh Đồng Tháp đã hỗ trợ vay vốn ưu đãi xây dựng, cải tạo 483 căn nhà.

2. Tồn tại, hạn chế

- Hệ thống giao thông của Tỉnh chưa thuận tiện nên phải mất nhiều thời gian cho việc di chuyển, đây là lý do chính trong thời gian vừa qua địa phương thu hút được rất ít nhà đầu tư đến từ thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Đông Nam Bộ.

- Trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023, một số quy định của pháp luật có liên quan chưa có sự thống nhất, dẫn đến phát sinh một số vướng mắc, gây khó khăn trong việc phát triển nhà ở xã hội: Việc miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội chưa có sự thống nhất.

- Chương trình hỗ trợ về nhà ở đối với người có công với cách mạng, với hộ nghèo được đưa vào nội dung thực hiện trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, nhưng chương trình hỗ trợ những đối tượng này chưa được Trung ương triển khai dẫn đến Tỉnh nên chưa thể thực hiện.

- Một số danh mục dự án nhà ở trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở khó mời gọi đầu tư, trong khi đó nhà đầu tư lại đề xuất dự án nhà ở ngoài danh mục trên dẫn đến khó khăn vướng mắc trong thủ tục chuẩn bị đầu tư.

- Quỹ đất công có vị trí thuận lợi để phát triển nhà ở xã hội rất ít; cơ chế phát triển quỹ đất cho nhà ở xã hội chưa có quy định cụ thể; cơ chế nhà đầu tư bồi thường giải phóng mặt để xây dựng nhà ở xã hội tuy có thể thực hiện nhưng hạn chế thu hút đầu tư.

- Quy trình, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội còn phức tạp.

3. Kiến nghị

3.1 Đối với Quốc hội:

Trong thực thi chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội, có những phát sinh, tình huống mà pháp luật chưa có quy định cụ thể. Do đó, pháp luật cần phải cập nhật, điều chỉnh phù hợp, tạo cơ sở pháp lý cho thị trường bất động sản và nhà ở xã hội phát triển.

3.2 Đối với Chính phủ:

Chỉ đạo các Bộ ngành Trung ương nghiên cứu, sớm hướng dẫn giúp địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xử lý nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội.

3.3 Đối với Bộ Tài chính:

Đối với tiền sử dụng đất trong trường hợp nhà đầu tư bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội. Theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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*”, tại Khoản 2 Mục II Phần thứ năm của Đề án có nội dung trách nhiệm của Bộ Tài chính “*Nghiên cứu sửa đổi quy định hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo hướng không phải nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn khi Chủ đầu tư khi bán nhà cho khách hàng*”. Kiến nghị Bộ Tài chính cần sớm sửa đổi quy định trên để tháo gỡ vướng mắc trong phát triển nhà ở xã hội.

Trên đây là báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội đơn vị Tỉnh;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND Tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng Công tác HĐND.

TM. THƯỜNG TRỰC HĐND
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Kim Tuyền