

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



TRẦN VŨ HÒA

**PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở THƯƠNG MẠI QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH KHÁNH HÒA**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu.....	6
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Những đóng góp của đề tài	7
7. Kết cấu của luận văn	8
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	9
1.1. Khái quát đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	9
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm nhà ở thương mại	9
1.1.2. Vị trí, vai trò nhà ở thương mại.....	9
1.1.3. Khái niệm, đặc điểm đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	10
1.2.1. Khái niệm pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	10
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	11
1.3. Một số yếu tố tác động đến pháp luật và thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	11
1.3.1. Yếu tố về kinh tế	11
1.3.2. Yếu tố về pháp luật.....	12
1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật	12
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	12
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN.....	13
2.1. Thực trạng pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	13
2.1.1. Quy định pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	13
2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại .	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hoà.....	16
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	16

2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	17
2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	18
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	18
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	19
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại	20
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.....	20
3.3.1. Đối với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương	20
3.3.2. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại	21
3.3.3. Đối với người dân, khách hàng	21
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	22
KẾT LUẬN	23
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Nhu cầu có nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của con người, là một trong những yếu tố góp phần phát triển nguồn nhân lực của đất nước. Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho nhân dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là một vấn đề xã hội, một nhiệm vụ trọng tâm phát triển kinh tế - xã hội. Các bản Hiến pháp của Việt Nam qua các thời kì cũng đã khẳng định quyền sở hữu nhà ở của người dân. Điều 18 Hiến pháp năm 1959, Điều 27 Hiến pháp năm 1980, Điều 58 Hiến pháp năm 1992 và Điều 32 Hiến pháp 2013 đều ghi nhận việc bảo hộ quyền sở hữu của công dân về nhà ở. Xuất phát từ nhu cầu được đáp ứng về nơi sinh sống, nhà ở là một trong những đối tượng đặc biệt trong các giao dịch dân sự. Ngày nay, trong điều kiện dân số càng có sự gia tăng nhanh chóng và với đặc thù diện tích đất không thể mở rộng thì nhu cầu về nhà ở là một trong những vấn đề rất được nhiều người quan tâm. Nhất là tỉnh Khánh Hòa, một tỉnh ven biển duyên hải Nam Trung Bộ đang trong giai đoạn phát triển kéo theo nhu cầu về nhà ở của người dân lại trở nên bức thiết. Tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, các giao dịch về nhà ở như thuê, mua, tặng cho... để đáp ứng nhu cầu sinh sống của con người xuất hiện ngày càng nhiều hơn. Khó khăn về nhà ở là một vấn đề thực sự và là thách thức của xã hội, đòi hỏi phải có nhiều giải pháp đồng bộ để tháo gỡ mà một phần vấn đề được đặt ra là phát triển được số lượng nhà ở đáp ứng các yêu cầu khác nhau của người dân về cả chất lượng và số lượng. Để đầu tư phát triển nhà ở thương mại trước hết phải có hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ và thống nhất để có căn cứ thực hiện và sau đó phải có các biện pháp đảm bảo thực thi pháp luật tốt trên thực tế. Luật Nhà ở 2014 được ban hành là một trong những tiền đề pháp lý quan trọng để đầu tư phát triển nhà ở thương mại, mặc dù mới được đưa vào thi hành trên thực tế nhưng cũng đã nảy sinh những bất cập yêu cầu đòi hỏi phải hoàn thiện hơn nữa. Nhằm tìm hiểu rõ hơn các quy định của pháp luật về việc đầu tư phát triển nhà ở thương mại cùng những thực trạng pháp luật và việc thực thi pháp luật trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn hiện nay, tác giả xin lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại qua thực tiễn tại tỉnh Khánh Hòa”*** làm luận văn thạc sĩ luật học.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đầu tư phát triển nhà ở thương mại là một trong những tất yếu của quá trình phát triển kinh tế thị trường cũng như phù hợp với xu thế phát triển của thế giới. Việc nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về phát triển loại hình nhà ở thương mại là hết sức cần thiết, mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc, tuy nhiên hiện nay các công trình nghiên cứu về vấn đề này chưa thực sự nhiều, đặc biệt khi Việt Nam đang quan tâm mục tiêu đầu tư phát triển nhà ở, tăng diện tích nhà ở cho các đối tượng được nhà nước hỗ trợ về nhà ở như đối tượng người có công, đối tượng nhận bảo trợ xã hội; cán bộ công nhân viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước... thì vấn đề đầu tư phát triển nhà ở thương mại chưa thực sự nhận được nhiều sự quan tâm chú ý. Trong phạm vi hiểu biết của tác giả, hiện nay có một số công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài có thể kể đến như sau:

Sách chuyên khảo

Cho đến nay, đã có một số công trình sách chuyên khảo có liên quan đến đề tài, Có thể kể đến như: Trần Thanh Tiến (2020), *Quy trình pháp lý đầu tư phát triển Dự án nhà ở thương mại*, Nhà xuất bản Xây dựng; Nguyễn Thị Phương (2018), *Pháp luật về môi giới, đầu tư kinh doanh bất động sản- nhà ở và đất đai*, Nhà xuất bản Lao động;...

Luận văn, luận án

Những đề tài nghiên cứu cấp độ luận văn thạc sỹ, luận án tiến sỹ liên quan đến đề tài có thể kể đến như:

- Lê Hồng Hạnh (2020), *Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại*, Luận án Tiến sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án đã nghiên cứu và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đánh giá thực trạng pháp luật và quá trình thực thi pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Từ đó luận văn đề xuất quan điểm, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Nguyễn Thị Ngọc Lan (2016), *Pháp luật về phát triển nhà ở thương mại và thực tiễn áp dụng tại Hà Nội*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Nội dung luận văn chủ yếu nghiên cứu nội dung các quy định của pháp luật về nhà ở thương mại trong Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn

thi hành. Tuy nhiên phạm vi không gian mà tác giả nghiên cứu việc triển khai, áp dụng các quy định trên liên quan đến vấn đề ở thương mại là tại địa bàn Hà Nội.

- Nguyễn Thị Dung (2019), *Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại tại Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường, Trường Đại học Luật Hà Nội. Đề tài đã nghiên cứu những quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh nhà ở thương mại và đánh giá quá trình phát triển hệ thống pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại tại Việt Nam, đồng thời phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại; chỉ ra những tồn tại, vướng mắc trong quá trình áp dụng; từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm xây dựng và hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Nguyễn Ngọc Thực (2020), *Chuyển nhượng dự án xây dựng nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, Học viện Khoa học xã hội. Luận văn có nội dung chủ yếu về các quy định của pháp luật Việt Nam đối với vấn đề chuyển nhượng dự án xây dựng nhà ở thương mại. Luận văn cũng đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng dự án xây dựng nhà ở thương mại và thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh, đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về vấn đề này.

- Phan Thị Minh Hảo (2016), *Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo pháp luật hiện hành*, Luận văn Thạc sĩ, Đại học Luật Hà Nội. Thông qua luận văn, tác giả trình bày khái quát lý luận về hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, đưa ra các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Đồng thời, luận văn cũng nêu lên được thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về mua bán nhà ở thương mại tại Việt Nam, từ đó rút ra một số kiến nghị.

Ngoài ra còn có các công trình nghiên cứu là các bài viết trên các tạp chí chuyên ngành luật có liên quan đến đề tài Pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại, có thể kể đến như:

- Lê Hồng Hạnh (2019), *Giao đất xây dựng nhà ở thương mại – Một số bất cập về căn cứ giao đất, điều kiện giao đất*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 3(371), Viện Nhà nước và Pháp luật. Nội dung bài viết tập trung phân tích các quy phạm pháp luật hiện hành về việc giao đất xây dựng nhà ở thương mại theo

quy định tại Luật Đất đai năm 2013. Qua đó nêu ra một số bất cập trong quy định về giao đất và căn cứ, điều kiện giao đất đồng thời đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật.

- Lê Hồng Hạnh (2019), *Các phương thức giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Tạp chí Tòa án nhân dân số 23, Tòa án nhân dân tối cao. Bài viết phân tích các quy phạm pháp luật hiện hành của Việt Nam về các phương thức giao đất nhằm thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đồng thời phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, từ đó đề xuất một số giải pháp cho những bất cập, hạn chế của pháp luật hiện hành.

- Chiến Thắng (2021), *Cải tạo chung cư cũ gặp khó vì "vướng" luật*, Báo Quân đội nhân dân. Bài viết nêu lên thực trạng các dự án nhà ở chung cư tại các đô thị gặp nhiều khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại do những hạn chế của pháp luật hiện hành đồng thời chỉ ra những quy định của Luật Nhà ở chưa theo kịp, dẫn tới cản trở tiến độ cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ.

- Toàn Thắng (2022), *Nghiên cứu cơ chế phát triển nhà ở thương mại giá thấp*, Báo điện tử Chính phủ. Tác giả đã trình bày khái quát về tình hình thị trường bất động sản tại Việt Nam trong năm 2021 và nêu ra một số đánh giá của các cơ quan chuyên môn, đưa ra định hướng thị trường bất động sản năm 2022. Tác giả cũng nêu lên một số hạn chế tại các địa phương như vấn đề đội giá bất động sản, "sốt" đất,... Từ đó đưa ra ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về việc hình thành cơ chế phát triển nhà ở thương mại với giá thấp nhằm khuyến khích việc phát triển nhà ở.

- Thanh Xuân (2021), *Khánh Hòa rà soát lại tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh*, Tạp chí VnEconomy. Tác giả bài viết đưa ra số liệu đáng báo động về tiến độ các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, trong đó chỉ có 3/29 dự án đã hoàn thành và đưa vào hoạt động. Bài viết thể hiện rõ nguyên nhân của việc chậm tiến độ các dự án này là do vướng mắc ở công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư các hộ dân. Tổng kết bài viết, tác giả đưa ra giải pháp để giải quyết dứt điểm các vướng mắc nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án.

- Tăng Thị Bích Diễm (2021), *Phí bảo trì nhà chung cư theo pháp luật về nhà ở*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Viện Nghiên cứu lập pháp thuộc Ủy ban

thường vụ Quốc hội. Bài viết trình bày, phân tích quy định của pháp luật về phí bảo trì phần sở hữu chung, trách nhiệm của chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư trong quản lý, sử dụng phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư. Tác giả của bài viết chỉ ra những bất cập về trách nhiệm của chủ đầu tư liên quan đến phí bảo trì nhà chung cư và đề xuất các hoàn thiện quy định của pháp luật về vấn đề này.

Nguyễn Thanh Hải (2015), *Thực trạng và giải pháp về công tác quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Bài viết tập trung phân tích thực trạng về nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm tình hình quản lý sử dụng, chất lượng công trình, an ninh trật tự trong xu thế phát triển đô thị hiện nay. Tác giả bài viết đưa ra quan điểm nhận xét, đánh giá về những ưu điểm, nhược điểm của thực trạng công tác quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời chỉ ra một số giải pháp nhằm giải quyết những tồn tại đã trình bày.

Nguyễn Văn Đình (2022), *Vấn đề “đất ở” xây dựng nhà ở thương mại và hiệu quả của kiến tạo chính sách*, Báo Nhà Đầu tư. Tác giả phân tích những quy định của pháp luật nhà ở, đất đai nhằm làm rõ chính sách liên quan đến “đất ở” trong các dự án xây dựng nhà ở thương mại. Đồng thời tác giả đưa ra các quan điểm sửa đổi pháp luật nhà ở liên quan đến “đất ở” và “đất khác” trong quy định của pháp luật đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Chế Văn Trung (2020), *Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện*, Tạp chí Công thương. Bài nghiên cứu đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật về mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai, từ đó đề xuất hướng giải quyết phù hợp với xu hướng chung, dung hòa lợi ích của cá nhân, tổ chức và Nhà nước.

Phạm Quang Huy (2014), *Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 6(262). Tác giả phân tích các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai, đưa ra một số bình luận về những quy định đó, đồng thời đề xuất một số kiến nghị đối với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai.

Phần lớn các công trình nghiên cứu trên đều tập trung nghiên cứu một số vấn đề lý luận, thực tiễn áp dụng cũng như đề ra một số giải pháp khắc phục pháp luật liên quan đến vấn đề giao đất hoặc thực tiễn áp dụng pháp luật tại một địa bàn cụ thể như là Hà Nội. Tuy nhiên, các công trình này mới chỉ tập trung đánh giá một cách khái quát, chưa đi sâu phân tích cụ thể pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Trên cơ sở kế thừa những thành tựu khoa học của các công trình nghiên cứu trên, luận văn nghiên cứu thêm một số vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Đồng thời, luận văn cũng tiếp tục đi sâu vào nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020 và định hướng giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này.

3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở mục đích nghiên cứu nói trên, luận văn sẽ tập trung giải quyết những nhiệm vụ sau:

- Nghiên cứu một cách có hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại, như khái niệm, đặc điểm, phân loại, vai trò của nhà ở, nhà ở thương mại; khái niệm, cơ sở pháp lý, lịch sử phát triển và các yếu tố tác động đến pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại cũng như các nội dung pháp lý cơ bản của pháp luật kinh doanh nhà ở thương mại.

- Phân tích các quy định pháp luật về pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại; đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa, chỉ ra được những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật và nguyên nhân của các khó khăn vướng mắc.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Một số vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại, chính sách của Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở thương mại và thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về phạm vi thời gian: Luận văn tập trung nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại; đối với thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn chỉ nghiên cứu trong thời gian từ 2015 đến nay.

Về phạm vi không gian: Luận văn tập trung nghiên cứu pháp luật của Việt Nam về đầu tư phát triển nhà ở thương mại; đối với thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn chỉ nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác – Lênin và một số quan điểm, chủ trương của Đảng, chính sách pháp, pháp luật của nhà nước.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Một, phương pháp phân tích, phương pháp so sánh được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Hai, phương pháp thống kê, phương pháp bình luận được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ba, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại Chương 3 khi đưa ra những định hướng phát triển pháp luật, các kiến nghị, đề xuất hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam

6. Những đóng góp của đề tài

Đề tài là công trình khoa học nghiên cứu tương đối toàn diện và có hệ thống về pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Những đóng góp mới nổi bật của luận văn thể hiện ở những nội dung sau:

6.1. Về lý luận

Luận văn nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Thông qua việc nghiên cứu, tác giả mong

muốn được mang lại cách nhìn tổng quan và cụ thể các vấn đề khoa học pháp lý liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam.

6.2. Về thực tiễn

- Qua việc nghiên cứu, phân tích những vướng mắc, khó khăn về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa từ đó đánh giá một cách khách quan các bất cập còn tồn tại trong quá trình đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam.

- Mong muốn góp phần hoàn chỉnh hành lang pháp lý, khuyến khích hoạt động đầu tư của các cá nhân, tổ chức đối với các dự án nhà ở và hình thành một thị trường nhà ở an toàn, cạnh tranh

- Đề tài đưa ra những giải pháp để khắc phục những bất cập của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại để từ đó có thể áp dụng vào thực tiễn lập pháp và thi hành pháp luật của Việt Nam.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chính của luận văn được chia thành 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Chương 2: Thực trạng pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại và thực tiễn thực hiện

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát đầu tư phát triển nhà ở thương mại

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm nhà ở thương mại

1.1.1.1. Sơ lược về quá trình phát triển của nhà ở

Từ thuở sơ khai cho đến nay, loài người đã dần dần tiến hoá và phát triển lâu dài về cả sinh học lẫn đặc điểm xã hội. Suốt quá trình đó, con người dần dần hoàn thiện những năng lực của bản thân, bao gồm thể chất, tinh thần, lao động, mối quan hệ cộng đồng,...

1.1.1.2. Khái niệm nhà ở, nhà ở thương mại

Theo Từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học do Hoàng Phê chủ biên, “nhà” được định nghĩa là công trình xây dựng có mái, có tường vách để ở hay dùng vào một việc nào đó; là chỗ ở riêng và thường cùng với gia đình¹.

Còn theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, dựa vào cách định nghĩa trên, có thể hiểu nhà ở là một loại công trình xây dựng có mái, có tường vách, được sử dụng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt khác của hộ gia đình hoặc cá nhân.

1.1.2. Vị trí, vai trò nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại có vai trò quan trọng mật thiết trong cuộc sống xã hội và là một trong những vấn đề quan trọng trong chính sách phát triển nhà ở của mỗi một quốc gia.

Thứ nhất, nhà ở thương mại tạo không gian sinh sống, phát triển thể chất và tinh thần

Thứ hai, nhà ở thương mại đóng vai trò là một loại hàng hoá trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta

Thứ ba, nhà ở thương mại giúp phát triển kinh tế, ổn định xã hội

¹ Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển tiếng Việt*, Nhà xuất bản Đà Nẵng, Tr. 699

1.1.3. Khái niệm, đặc điểm đầu tư phát triển nhà ở thương mại

1.1.3.1. Khái niệm đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Theo cách hiểu phổ thông, “đầu tư” được hiểu là việc “bỏ nhân lực, vật lực, tài lực vào công việc gì, trên cơ sở tính toán hiệu quả kinh tế, xã hội”.² Như vậy việc đầu tư được thể hiện là khi một cá nhân, tổ chức nào đó sử dụng sức lao động kết hợp với vật liệu và vốn góp nhằm thực hiện một công việc có mục tiêu nhất định từ đó góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội.

Tương tự, “phát triển” được định nghĩa là “biến đổi hoặc làm cho biến đổi từ ít đến nhiều, hẹp đến rộng, thấp đến cao, đơn giản đến phức tạp”.³ Còn theo quan điểm của Chủ nghĩa Mác – Lênin, phát triển là quá trình vận động tiến lên từ thấp đến cao, từ đơn giản đến phức tạp, từ kém hoàn thiện đến hoàn thiện hơn của một sự vật. Quá trình vận động đó diễn ra vừa dần dần, vừa nhảy vọt để đưa tới sự ra đời của cái mới thay thế cái cũ. Sự phát triển là kết quả của quá trình thay đổi dần về lượng dẫn đến sự thay đổi về chất, quá trình diễn ra theo đường xoắn ốc và hết mỗi chu kỳ sự vật lặp lại dường như sự vật ban đầu nhưng ở mức (cấp độ) cao hơn.⁴

1.1.3.2. Đặc điểm của đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, đầu tư phát triển nhà ở thương mại gắn với điều kiện kinh tế xã hội tại địa phương

Thứ hai, đầu tư phát triển nhà ở thương mại tuân theo cơ chế thị trường

Thứ ba, đầu tư phát triển nhà ở thương mại phụ thuộc vào nguồn vốn tư nhân

1.2. Khái quát pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

1.2.1. Khái niệm pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Trong xã hội luôn luôn phải tồn tại một trật tự nhất định và đặt ra yêu cầu về việc điều chỉnh trật tự đó. Trật tự đó được coi là những quan hệ xã hội trong cuộc sống. Để điều chỉnh các quan hệ xã hội, các quy phạm xã hội ra đời. Quy phạm xã hội rất đa dạng, có thể là các quy phạm về tôn giáo, quy phạm về đạo đức, quy phạm của những tổ chức chính trị - xã hội,... và có cả quy phạm pháp

² Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển tiếng Việt*, Nhà xuất bản Đà Nẵng, Tr. 301

³ Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển tiếng Việt*, Nhà xuất bản Đà Nẵng, Tr. 769

⁴ Bộ Giáo dục và Đào tạo (2021), *Giáo trình Triết học Mác - Lê nin*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, Tr. 97

luật. Quy phạm pháp luật thực chất là quy phạm xã hội phổ biến nhất dùng để điều chỉnh quan hệ xã hội.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại điều chỉnh hình thức phát triển nhà ở thương mại. Theo đó loại hình nhà ở thương mại sẽ được phát triển chính dựa trên hình thức dự án.

Thứ hai, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại quy định về nguồn vốn và vấn đề huy động vốn của chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Thứ ba, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại đặt ra quy định về thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở thương mại nói riêng. Những quy định của pháp luật tạo ra một thị trường nhà ở thương mại rõ ràng, minh bạch và có sức cạnh tranh thì sẽ thúc đẩy nhu cầu mua sắm nhà ở thương mại của người dân, từ đó tác động ngược lại nguồn cung nhà ở, giúp phát triển nhà ở thương mại.

1.3. Một số yếu tố tác động đến pháp luật và thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

1.3.1. Yếu tố về kinh tế

Các quan hệ kinh tế là nguyên nhân trực tiếp dẫn tới sự ra đời của pháp luật, quyết định nội dung, tính chất và cơ cấu của pháp luật. Bởi vậy, trong pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại, những yếu tố về kinh tế luôn tác động và ảnh hưởng đến sự hình thành các quy phạm cũng như việc thực hiện pháp luật.

Nền kinh tế tạo ra một thị trường sôi động và hấp dẫn. Ở đó người bán và người mua thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, trao đổi các loại hàng hoá, dịch vụ, vốn, sức lao động và các nguồn lực khác trong nền kinh tế. Trong đó bao gồm cả thị trường nhà ở thương mại. Việc thị trường nhà ở thương mại có sự thay đổi sẽ trực tiếp ảnh hưởng đến pháp luật và thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Ví dụ trên thị trường đó, nhu cầu nhà ở tăng cao, sẽ dẫn đến việc những nhà đầu tư gia tăng thực hiện các dự án nhà ở nhằm đem lại nguồn lợi nhuận, tức việc thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại cũng có sự thay đổi. Hoặc trong trường hợp thị trường xuất

hiện những hành vi làm mất sự cạnh tranh vốn có, hoặc hành vi thu lợi bất chính, thì lúc này pháp luật sẽ thể hiện sự ảnh hưởng cần thiết của nó. Nếu những hành vi đó mới xuất hiện và pháp luật hiện hành chưa điều chỉnh được, thì cũng nhờ vậy mà những nhà làm luật thay đổi, sửa đổi, bổ sung các quy phạm pháp luật phù hợp, nhằm đảm bảo chính nhà đầu tư và những người dân có nhu cầu nhà ở thương mại được bảo vệ lợi ích chính đáng của mình.

Ngược lại, trong trường hợp nếu những quy phạm pháp luật được đề ra một

1.3.2. Yếu tố về pháp luật

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của người dân và là mục tiêu để phát triển lâu dài của đất nước. Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm và coi trọng yếu tố này, bởi vậy trong nhiều chủ trương đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của nhà nước luôn coi trọng mục tiêu và chiến lược phát triển nhà ở hiện tại và tương lai.

1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật

Quy phạm pháp luật sinh ra để điều chỉnh những hành vi của chủ thể trong quan hệ xã hội. Đồng thời những hành vi này cũng tác động ngược lại đến sự thay đổi của pháp luật. Trong quan hệ pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại cũng tương tự, khi mà hệ thống pháp luật với những quy phạm tạo ra tiền đề để chủ đầu tư hay người dân thực hiện, tuy nhiên việc thực hiện pháp luật của những chủ thể này sẽ là sự đối chiếu để những nhà làm luật nhìn nhận và có sự sửa đổi, bổ sung pháp luật cho phù hợp. Pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở xã hội sẽ không có những thay đổi tiến bộ nếu không có sự so sánh đối chiếu với hành vi của những chủ thể trong quan hệ pháp luật đó.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Nhà ở là một trong những điều kiện cơ bản để sống và là việc sở hữu nhà ở là một trong những quyền cần được bảo đảm của mỗi người dân. Nhà ở càng phát triển thì càng phản ánh rõ nét những đặc điểm chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của một đất nước. Trong Chương 1 của luận văn, tác giả tập trung nêu ra một cách tổng quan một số vấn đề lý luận về đầu tư phát triển nhà ở thương mại như: sơ lược quá trình hình, khái niệm, đặc điểm, vị trí và vai trò của nhà ở thương mại, khái niệm và đặc điểm của đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Đồng thời, tác giả cũng trình bày khái quát pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại, trong đó cũng thể hiện các yếu tố tác động đến pháp luật cũng như thực hiện pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Thông qua Chương 1, tác giả đã nêu 03 nội dung cơ bản của pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại là: hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư và thị trường nhà ở thương mại, sẽ được trình bày cụ thể tại chương 2.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN

2.1. Thực trạng pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

2.1.1. Quy định pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

2.1.1.1. Về hình thức đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở hiện hành quy định về hình thức phát triển nhà ở tại Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 2 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020, theo đó có 03 hình thức phát triển nhà ở gồm:

- Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở;
- Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;
- Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2.1.1.2. Về chủ thể đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, về điều kiện của chủ thể đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Một là, doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Hai là, có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.⁵

Ba là, có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

⁵ Quy định này được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đầu tư năm 2020.

2.1.1.3. Về nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Vốn là biểu hiện bằng tiền của toàn bộ giá trị tài sản của doanh nghiệp, tổ chức kinh tế sử dụng vào hoạt động kinh doanh nhằm mục đích thu lại lợi nhuận. Đây vừa là điều kiện để thể hiện khả năng và tiềm lực kinh tế của doanh nghiệp, vừa quyết định đến phạm vi hoạt động của doanh nghiệp. Đồng thời theo quy định của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại thì vốn còn là một trong những điều kiện tối thiểu để một chủ thể được coi là nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

Theo quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014, có 04 nguồn vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại là:

- Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.
- Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
- Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Thứ nhất, nguồn thuộc sở hữu của chủ đầu tư

Thứ hai, vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam

Thứ ba, huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

Đồng thời khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP cũng quy định về điều kiện chủ đầu tư được phép huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết như sau:

Một là, hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

Hai là, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

Ba là, đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

Bốn là, đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án.

Thứ tư, huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

2.1.1.3. Về thị trường nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại cũng giống như những loại hàng hóa khác, có trao đổi mua bán và cũng có thị trường để những chủ thể tham gia vào quan hệ này có nhiều cơ hội tìm kiếm lợi nhuận. Muốn phát triển nhà ở thương mại thì buộc phải tạo ra một thị trường nhà ở sôi động, có tính cạnh tranh. Đồng thời nếu tồn tại sẵn một thị trường nhà ở tiềm năng thì sẽ có nhiều điều kiện để nhà ở thương mại phát triển.

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

2.1.2.1. Ưu điểm

Pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại đã có những bước tiến đáng kể. Từ thời điểm ban đầu còn nhiều quy định thiếu sót, cho đến nay pháp luật về phát triển nhà ở thương mại dần dần hoàn thiện và đáp ứng khá đầy đủ những nhu cầu đầu tư phát triển của xã hội. Trong đó, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản hay Luật Đầu tư đóng vai trò tối quan trọng và là những ngành luật chủ đạo đối với pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Thứ nhất, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại đã bổ sung một số hình thức giao dịch nhà ở

Thứ hai, pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã mở rộng phạm vi sở hữu nhà ở thương mại của tổ chức, cá nhân nước ngoài

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Thứ tư, một số hạn chế của Luật Nhà ở năm 2014 đã được Luật Đầu tư năm 2020 khắc phục

2.1.2.2. Nhược điểm

Qua gần 7 năm có hiệu lực thi hành, Luật Nhà ở năm 2014 đã giải quyết nhiều vấn đề mà Luật Nhà ở năm 2005 còn hạn chế. Bên cạnh những kết quả đã đạt được cần ghi nhận, thì Luật Nhà ở năm 2014 nói riêng và pháp luật về đầu tư

phát triển nhà ở nói chung hiện nay cũng còn một số nhược điểm, bất cập, cần những nhà làm luật tìm hướng khắc phục, sửa đổi, bổ sung.

Thứ nhất, liên quan đến một số quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

Thứ hai, thiếu sót những quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thương mại là chung cư

Thứ ba, Luật Nhà ở hiện hành thiếu sót các quy định nâng cao vai trò của Nhà nước trong phát triển nhà ở thương mại

Thứ tư, quy định đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đối với giao dịch liên quan đến nhà ở thương mại chưa rõ ràng

Thứ năm, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại hiện hành chưa có quy định chi tiết về việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu và cung cấp thông tin về nhà ở thương mại

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hoà

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Khánh Hoà là một tỉnh duyên hải Nam Trung Bộ Việt Nam, giáp với các tỉnh Phú Yên, Đắk Lắk, Lâm Đồng, Ninh Thuận về hướng Nam và Biển Đông; có mũi Hòn Đồi trên bán đảo Hòn Gốm huyện Vạn Ninh, là điểm cực Đông trên đất liền của nước ta.

Diện tích tự nhiên của Khánh Hoà, cả trên đất liền và hơn 200 đảo và quần đảo là 5.197 km². Bờ biển dài 385 km với nhiều cửa lạch, đầm, vịnh, nhiều đảo và vùng biển rộng lớn. Đặc biệt, Khánh Hoà có Trường Sa là huyện đảo, nơi có vị trí kinh tế, an ninh quốc phòng trọng yếu. Khánh Hoà hiện nay bao gồm 2 thành phố trực thuộc tỉnh (Nha Trang và Cam Ranh), 1 thị xã (Ninh Hoà) và 6 huyện (Vạn Ninh, Diên Khánh, Khánh Vĩnh, Khánh Sơn, Cam Lâm và huyện đảo Trường Sa) với tổng diện tích 5217,6 km². Tỉnh Khánh Hoà nằm ở vị trí thuận tiện về giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không. Việc giao lưu kinh tế, văn hóa giữa Khánh Hoà và các tỉnh thuận lợi nhờ đường sắt và Quốc lộ 1A xuyên suốt chiều dài của tỉnh.

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang:	2.155,68	7.649.863	49.169,51
- Khu dân cư	1.927,84	6.830.1030	38.639,68
- Khu biệt thự	152,29	435.809	2.246,17
- Chung cư và trung tâm thương mại	75,55	383.951	8.283,66
Thành phố Cam Ranh	2.946,18	5.933.718	8.914,60
- Khu dân cư	2.946,18	5.933.718	8.914,60
- Khu Biệt Thự		61.670	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	8,00		-
Thị xã Ninh Hòa	724,19	1.277.525	1.083,22
- Khu dân cư	724,19	1.277.525	1.083,22
- Khu biệt thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Huyện Vạn Ninh	5,54	155.064	36,00
- Khu dân cư	5,54	155.064	36,00
- Khu biệt thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Huyện Diên Khánh	190,02	3.293.842	2.262,12
- Khu dân cư	190,02	3.293.842	2.262,12
- Khu biệt thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Tổng cộng	6.158,27	19.419.711	65.935,93

Bảng 2.1. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2021

Loại hình nhà ở	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Khu dân cư	5.930,43	18.599.951	55.406,10
- Khu biệt thự	52,29	435.809	2.246,17
- Chung cư và trung tâm thương mại	75,55	383.951	8.283,66
Tổng cộng	6.158,27	19.419.711	65.935,93

Bảng 2.2. Tổng hợp khối lượng xây dựng trên toàn tỉnh theo loại hình nhà ở đến năm 2021

2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Mặc dù có nhiều dấu ấn nổi bật trong suốt gian đoạn dài từ năm 2015 đến nay, nhìn nhận một cách khách quan thì tình hình phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa vẫn có một vài điểm chưa đạt được mục tiêu đề ra, cũng như gặp nhiều khó khăn trong việc đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa.

Thứ nhất, chưa đạt được những chỉ tiêu đặt ra về xây dựng nhà ở thương mại

Thứ hai, một số hạn chế của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại

Thứ ba, có sai phạm trong quy trình giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, về nguyên nhân khách quan

Thứ hai, nguyên nhân từ phía cơ quan chức năng

Thứ ba, nguyên nhân từ phía chủ đầu tư các dự án

Thứ tư, nguyên nhân từ phía người dân

Thứ năm, nguyên nhân từ những hạn chế của pháp luật

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 2 của luận văn tác giả tập trung tổng hợp và phân tích rõ những quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Dựa trên bốn khía cạnh về: hình thức đầu tư, chủ đầu tư, vốn phát triển và thị trường nhà ở, chương 2 đem đến những quy định chi tiết của một số văn bản như Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản,... liên quan đến đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Qua việc phân tích này, tác giả chỉ ra một số ưu điểm và hạn chế của pháp luật hiện hành. Đồng thời, chương 2 cũng đem lại một cái nhìn tổng quan về tình hình phát triển nhà ở thương mại tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa, một số vướng mắc liên quan đến thực hiện dự án đầu tư nhà ở và nguyên nhân dẫn đến chúng. Chương 2 là cơ sở để tác giả trình bày một số giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại sẽ được trình bày tại chương 3.

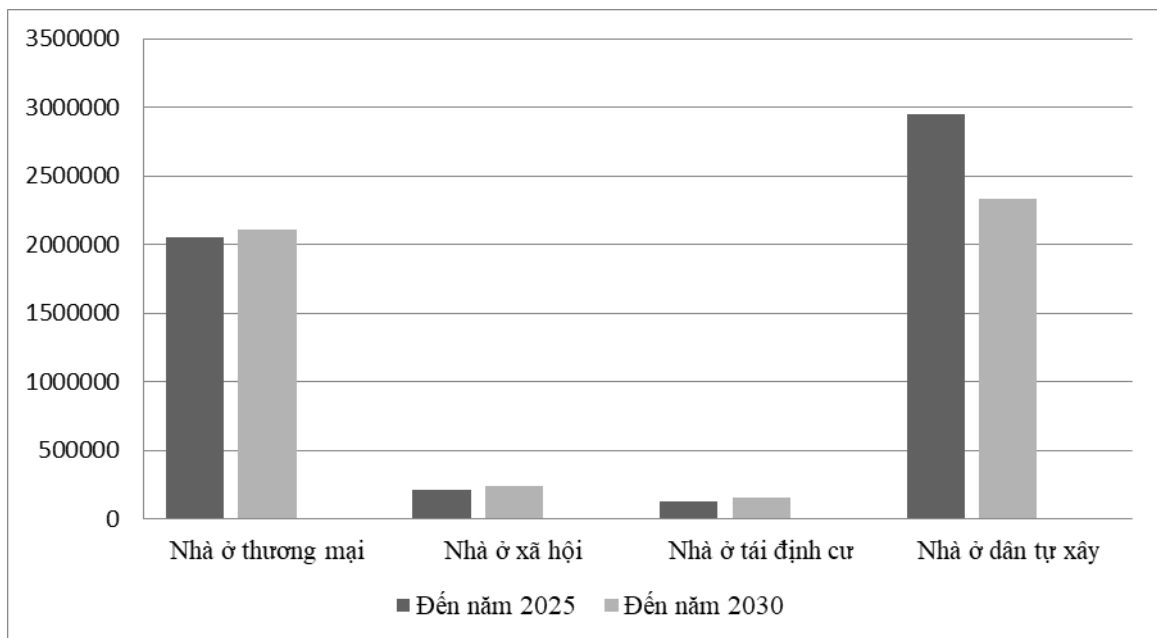
Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại là loại hình nhà ở do các cá nhân, tổ chức đầu tư xây dựng với mục đích để bán lại hay cho thuê. Nhà ở thương mại dành cho tất cả các đối tượng., được chia thành nhiều phân khúc từ thấp – trung đến cao cấp và được quyền sang nhượng sở hữu một cách tự do. Loại hình nhà này cũng không bị giới hạn về diện tích xây dựng, bởi vậy trong tương lai rất có tiềm năng để phát triển nhà ở thương mại và xây dựng một thị trường sôi động.

Trên cơ sở báo cáo điều tra khảo sát của các Sở, ban, ngành, địa phương trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và thực trạng nhà ở hiện nay, Sở Xây dựng đưa ra dự báo nhu cầu nhà ở, gồm nhà ở thương mại tại tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 theo bảng sau:



Biểu đồ 3.1. Tổng hợp dự báo nhu cầu nhà ở theo từng loại hình nhà ở

Theo tình hình trên, chỉ riêng tại tỉnh Khánh Hòa, nhu cầu về nhà ở thương mại của người dân ở mức cao so với các loại hình nhà ở khác. Điều này đặt ra yêu cầu cho các cơ quan có thẩm quyền từ trung ương tới các địa phương phải

đưa ra các định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu và mục tiêu phát triển nhà ở thương mại.

Thứ nhất, tăng cường các quy định hỗ trợ khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân;

Thứ hai, sửa đổi, chỉnh sửa những quy phạm pháp luật chưa đồng bộ, thống nhất giữa các luật như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Đất đai

Thứ ba, hoàn thiện các quy định về chính sách đất đai về nhà ở như Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ chế tạo quỹ đất sạch, kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả;

Thứ tư, ban hành quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng nhà ở đảm bảo thực hiện đúng theo quy hoạch; công bố công khai quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng đô thị để các tổ chức, cá nhân biết và tuân thủ;

Thứ năm, đơn giản hóa các thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, đảm bảo pháp luật phát triển theo định hướng mục tiêu phát triển nhà ở của đất nước

Thứ hai, cần sửa chữa, bổ sung, hoàn thiện một số quy phạm pháp luật còn tồn tại, vướng mắc, chồng chéo

Thứ ba, cần phải đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở thương mại

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại

3.3.1. Đối với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương

Thứ nhất, cơ quan có thẩm quyền tại địa phương cần phải xây dựng các kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên – kinh tế - xã hội của địa phương mình..

Thứ hai, cần phải áp dụng khoa học công nghệ vào quản lý hành chính.

Thứ ba, cần phải nâng cao chất lượng công tác của cán bộ, công nhân, viên chức của cơ quan. Hiện nay vấn đề cán bộ luôn là mối quan tâm hàng đầu của mỗi địa phương.

Thứ tư, tổ chức các buổi tập huấn, tuyên truyền pháp luật cho chủ đầu tư và người dân.

Thứ năm, cần ban hành các chính sách thu hút nhà đầu tư. Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương mà cụ thể là Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh cần tổ chức khảo sát, đánh giá và công khai danh mục các dự án trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia.

3.3.2. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo thực hiện dự án đúng tiến độ và đúng pháp luật:

Thứ hai, chủ đầu tư dự án nên áp dụng các loại công nghệ mới, công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở.

Thứ ba, chủ đầu tư đảm bảo thực hiện đúng pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Thứ tư, cần tăng cường trao đổi kiến thức thông qua việc tìm hiểu pháp luật và hợp tác với các doanh nghiệp khác.

3.3.3. Đối với người dân, khách hàng

Thứ nhất, tự mỗi người dân, mỗi khách hàng khi tham gia mua bán, thuê, thuê mua nhà ở thương mại, nhà ở thương mại hình thành trong tương lai cần tìm hiểu rõ các thông tin về dự án, chủ đầu tư.

Thứ hai, người dân phải tự nâng cao kiến thức pháp lý để bảo vệ mình trong mọi tình huống.

Thứ ba, người dân cần có thái độ hợp tác với cơ quan chức năng, chủ đầu tư trong việc giải phóng mặt bằng và đền bù giải phóng mặt bằng..

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 luận văn tập trung vào việc đưa ra các phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Thông qua mục tiêu cụ thể về phát triển nhà ở thương mại của Thủ tướng Chính phủ, tác giả đã đưa ra phương hướng phát triển pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Chương 3 đã liệt kê một số giải pháp hoàn thiện pháp luật liên quan đến Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,... Đồng thời tác giả cũng đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật, được chia thành 03 nhóm giải pháp chính đó là: giải pháp đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương, giải pháp đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại và giải pháp đối với người dân, khách hàng.

KẾT LUẬN

Nhà ở là một trong những điều kiện sống cơ bản của con người từ xa xưa tới nay. Quyền được sở hữu nhà ở là một trong những nội dung quan trọng được ghi nhận trong các văn bản quốc tế của Liên hợp quốc. Tại Việt Nam, Hiến pháp năm 2013 cũng ghi nhận điều này và cho rằng việc phát triển nhà ở, đảm bảo quyền được có nhà ở của người dân là trách nhiệm của Nhà nước.

Trong điều kiện nước ta đang cố gắng xây dựng một nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, việc phát triển nhà ở là một trong những khía cạnh quan trọng cần sự quan tâm của cả chính quyền lẫn người dân. Nhà ở ngày càng phát triển kéo theo đó là sự xuất hiện của các hình thức nhà ở mới, mà một trong số đó là nhà ở thương mại. Với mục đích xây dựng là để bán, cho thuê, cho thuê mua, mà ở thương mại được coi là một loại tài sản có giá trị lớn trong lưu thông, và các giao dịch về nhà ở thương mại góp phần gia tăng nguồn thu cho nhà nước thông qua các loại thuế và phí. Điều này đặt ra mối liên quan giữa việc phát triển các quy định của pháp luật gắn với việc đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

Các quy định của pháp luật hiện hành, với sự ra đời và có hiệu lực của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 hay Luật Đầu tư năm 2020 đã tạo hành lang pháp lý tương đối vững chắc, giúp cho chính quyền và người dân ngày càng có nhiều cơ hội để nâng cao và phát triển nhà ở thương mại. Tuy nhiên không thể không nói vẫn còn đó nhiều vướng mắc, lỗ hổng mà pháp luật hiện hành chưa đủ cơ sở để giải quyết được. Điều này đặt ra đòi hỏi phải đề xuất phương hướng và các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Tuy nhiên hiện nay các công trình nghiên cứu liên quan đến vấn đề này vẫn còn hạn chế và chưa giải quyết được triệt để những tồn tại đang xảy ra.

Khánh Hòa là một tỉnh duyên hải Nam Trung Bộ, có vị trí địa lý cũng như điều kiện kinh tế xã hội phù hợp để nhà ở thương mại có cơ hội phát triển mạnh mẽ. Trong thời gian qua, đặc biệt là giai đoạn 2016 – 2020, UBND tỉnh Khánh Hòa cùng các sở, ban, ngành đã có những chỉ đạo, định hướng mang tính chiến lược, phần nào giúp cho thị trường nhà ở thương mại cũng như qua trình thực hiện các dự án nhà ở thương mại ở đây có những bước khởi sắc rõ rệt. Mặc dù thời điểm năm 2020 và 2021, tỉnh Khánh Hòa và cả nước gặp nhiều khó khăn do

sự bùng phát và lây lan của dịch bệnh Covid – 19, gây ảnh hưởng tới kinh tế xã hội, tuy nhiên toàn tỉnh vẫn đạt được nhiều kết quả khả quan trong việc phát triển nhà ở thương mại, thể hiện qua số lượng và quy mô các dự án đã hoàn thiện và đang triển khai. Mặc dù vậy, trên thực tế vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc khi thực hiện pháp luật và cần thời gian để giải quyết triệt để và có hiệu quả.

Dựa trên những thực tế đó, luận văn đem đến một cách nhìn tổng quát về pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam. Thông qua việc phân tích, liệt kê các số liệu cụ thể về tình hình phát triển nhà ở tại tỉnh Khánh Hòa, luận văn đã đưa ra một số nhận xét về những ưu điểm, tồn tại của pháp luật, cũng như các vướng mắc trong việc thực hiện pháp luật về phát triển nhà ở thương mại. Từ đó, luận văn đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và đồng thời cũng đề đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật đầu tư phát triển nhà ở thương mại.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Giáo dục và Đào tạo (2021), *Giáo trình Triết học Mác - Lê nin*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội;
2. Bộ Xây dựng (2021), *Kế hoạch phát triển ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2025*, <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/69922/ke-hoach-phat-trien-nha-o-tinh-khanh-hoa-giai-doan-20212025--uu-tien-phat-trien-nha-o-xa-hoi.aspx>, truy cập ngày 10/01/2022;
3. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*, Hà Nội;
4. Bộ Xây dựng (2021), *Thông tư số 07/2021/TT-BXD sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*, Hà Nội;
5. Chính phủ (2015), *Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*, Hà Nội;
6. Chính phủ (2021), *Nghị định 31/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*, Hà Nội;
7. Tăng Thị Bích Diễm (2021), *Phí bảo trì nhà chung cư theo pháp luật về nhà ở*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Viện Nghiên cứu lập pháp, Ủy ban thường vụ Quốc hội;
8. Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình lý luận nhà nước và pháp luật*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội;
9. Đại học Quốc gia Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Đầu tư, Giáo trình*, Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội;
10. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2020 – 2030*, Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Hà Nội;
11. Nguyễn Văn Đình (2022), *Vấn đề “đất ở” xây dựng nhà ở thương mại và hiệu quả của kiến tạo chính sách*, Báo Nhà Đầu tư;

12. Nguyễn Thanh Hải (2015), *Thực trạng và giải pháp về công tác quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;

13. Học viện Hành chính (2011), *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật. Hà Nội;

14. Phạm Quang Huy (2014), *Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 6(262);

15. Nhật Linh (2021), *Nha Trang hồi sinh dự án chậm tiến độ 14 năm tại khu đô thị biển An Viên*, Báo Phụ nữ, <https://www.phunuonline.com.vn/nha-trang-hoi-sinh-du-an-cham-tien-do-14-nam-tai-khu-do-thi-bien-an-vien-a1447416.html>, truy cập ngày 15/01/2022;

16. Hữu Long (2022), *Dự án The Arena Cam Ranh chậm giao nhà vì chưa được phê duyệt giá đất*, Báo Lao động, <https://laodong.vn/bat-dong-san/du-an-the-arena-cam-ranh-cham-giao-nha-vi-chua-duoc-phe-duyet-gia-dat-996786.lido>, truy cập ngày 01/02/2022;

17. Ngân hàng nhà nước (2016), *Thông tư số 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng*, Hà Nội;

18. Xuân Ngọc (2022), *Điều tra sai phạm tại dự án của Mường Thanh ở Khánh Hòa*, VnExpress, <https://vnexpress.net/dieu-tra-sai-pham-tai-du-an-cua-muong-thanh-o-khanh-hoa-4413273.html>, truy cập ngày 03/02/2022;

19. Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở*, Hà Nội;

20. Quốc hội (2013); *Luật Đất đai*, Hà Nội;

21. Quốc hội (2014), *Luật Đầu tư*, Hà Nội;

22. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội;

23. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội;

24. Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư*, Hà Nội;

25. Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa (2022), *Danh sách các dự án phát triển nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh doanh theo pháp luật về nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản*, <https://sxd.khanhhoa.gov.vn/?ArticleId=ddae8765-8308-4fc4-91d4-e28f75e854a0>, truy cập ngày 12/02/2022;

26. Duy Thanh (2022), *Cựu lãnh đạo Khánh Hòa sai phạm thế nào trong 2 dự án trên núi Chín Khúc?*, Báo Tuổi trẻ Online, <https://tuoitre.vn/cuu-lanh-dao-khanh-hoa-sai-pham-the-nao-trong-2-du-an-tren-nui-chin-khuc-20220107080610883.htm>, truy cập ngày 24/02/2022;

27. Chiến Thắng (2021), *Cải tạo chung cư cũ gặp khó vì "vướng" luật*, Báo Quân đội nhân dân, <https://www.qdnd.vn/xa-hoi/cac-van-de/cai-tao-chung-cu-cu-gap-kho-vi-vuong-luat-680848>, truy cập 13/02/2022;

28. Toàn Thắng (2022), *Nghiên cứu cơ chế phát triển nhà ở thương mại giá thấp*, Báo điện tử Chính phủ, <https://baochinhphu.vn/nghien-cuu-co-che-phat-trien-nha-o-thuong-mai-gia-thap-102220124170617441.htm>, truy cập ngày 12/02/2022;

29. Thủ tướng chính phủ (2021), *Quyết định số 2161/QĐ-TTg về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, Hà Nội;

30. Chế Văn Trung (2020), *Pháp luật về hoạt động mua bán nhà ở chung cư hình thành trong tương lai: Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện*, Tạp chí Công thương;

31. Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển tiếng Việt*, Nhà xuất bản Đà Nẵng;
Thanh Xuân (2021), Khánh Hòa rà soát lại tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh, Tạp chí VnEconomy, <https://vneconomy.vn/khanh-hoa-ra-soat-lai-tien-do-thuc-hien-cac-du-an-tren-dia-ban-tinh.htm>, truy cập ngày 03/02/2022.

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI TỈNH KHÁNH HOÀ ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯA BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀO KINH DOANH DOANH THEO PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở VÀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN⁶

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Chi tiết
1.	Gói 8 (giai đoạn 1) thuộc Khu đô thị Mỹ Gia, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vĩnh Thái	Công văn số 83/SXD-QLN ngày 12/1/2022 (321 căn)
2.	Dự án Chung cư CT9, Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 3723/SXD-QLN ngày 15/12/2021; Công văn số 624/CV-QLDA ngày 30/11/2021
3.	Dự án nhà ở xã hội NOXH-02, Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang	Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang	Công văn số 3527/SXD-QLN ngày 03/12/2021; Công văn số 177/CV-HUDNT ngày /11/2021 (260 căn)
4.	Dự án Nhà ở xã hội Cam Ranh	Công ty TNHH Thành Mỹ	Công văn số 2745/SXD-QLN ngày 20/9/2021; Công văn số 3258/SXD-QLN ngày 02/11/2021
5.	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung - Chung cư CT3	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 4424/SXD-

⁶ Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa (2022), *Danh sách các dự án phát triển nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh doanh theo pháp luật về nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản*, <https://sxd.khanhhoa.gov.vn/?ArticleId=ddae8765-8308-4fc4-91d4-e28f75e854a0>, truy cập ngày 12/02/2022

			QLN ngày 21/12/2020 (432 căn)
6.	Dự án Nhà ở xã hội HQS	Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang	Công văn số 4271/SXD- QLN ngày 11/12/2020 (876 căn)
7.	Tòa nhà hỗn hợp Thương mại dịch vụ và Nhà ở để bán, cho thuê	Công ty Cổ phần Hải Triều Thiên Thành Phúc	Công văn số 2268/SXD- QLN ngày 23/7/2020 (14 căn); Công văn số 4199/SXD- QLN ngày 08/12/2020 (01 căn); Công văn số 3425/SXD- QLN ngày 18/11/2021(01 căn)
8.	Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh	Công ty TNHH KN Cam Ranh	Công văn số 3288/SXD- QLN ngày 09/9/2019; Công văn số 3363/SXD- QLN ngày 11/11/2021; Công văn số 3751/SXD- QLN ngày 20/12/2021
9.	Khu nhà ở gia đình quân đội Vĩnh Hòa	Tổng Công ty Xây dựng Công trình hàng không ACC	Công văn số 2490/SXD-QLN ngày 10/7/2019; Công văn số 3146/SXD- QLN ngày 27/8/2019

10.	Khu đô thị VCN Phước Long II	Công ty Cổ phần đầu tư VCN	Công văn số 1456/SXD-QLN ngày 19/5/2020; Công văn số 1339/SXD-QLN ngày 16/4/2019
11.	Khu dân cư Lạc Hòa, Cam Ranh	Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Khánh Hòa	Công văn số 1945/SXD-QLN ngày 21/7/2015 (02 căn); Công văn số 2286/SXD-QLN ngày 21/8/2015 (02 căn); Công văn số 3386/SXD-QLN ngày 03/11/2015 (09 căn)
12.	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, Nha Trang	Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Khánh Hòa	Công văn số 2039/SXD-QLN ngày 20/7/2015 (01 căn); Công văn số 2311/SXD-QLN ngày 24/8/2015 (01 căn); Công văn số 2210/SXD-QLN ngày 14/8/2015 (02 căn); Công văn số 2235/SXD-QLN ngày 17/8/2015 (03 căn); Công văn số 2327/SXD-QLN ngày 25/8/2015 (03 căn); Công văn số 2537/SXD-QLN ngày 15/9/2015 (02 căn); Công văn số 2579/SXD-QLN ngày

			18/9/2015 (01 căn); Công văn số 3386/SXD-QLN ngày 03/11/2015 (39 căn); Công văn số 352/SXD- QLN ngày 01/02/2016 (02 căn)
13.	Nhà ở xã hội – Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	Công văn số 2541/SXD- QLN ngày 15/9/2015 (498 căn); Công văn số 2639/SXD-QLN ngày 24/9/2016 (504 căn)
14.	Khu nhà ở gia đình quân đội K98-NT, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang	Tổng công ty xây dựng Công trình Hàng không ACC	Công văn số 4365/SXD- QLN ngày 19/12/2016 (187 căn); Công văn số
15.	Khu đô thị ven sông Tắc	Công ty TNHH Sản xuất và xây dựng Khánh Hòa	3927/SXD-QLN ngày 18/11/2020 (293 lô đất); Công văn số 3655/SXD-QLN ngày 09/10/2019
16.	Maple Hotel & Apartment tại số 04 Tôn Đản, P. Lộc Thọ, TP. Nha Trang	Công ty TNHH Đầu tư và du lịch Nha Trang	Công văn số 1608/SXD- QLN ngày 01/6/2016 (124 căn); Công văn số 3215/SXD-QLN ngày 28/8/2018
17.	Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, Nha Trang	Công ty Cổ phần Vật tư Nông sản	Công văn số 3596/SXD- QLN ngày 26/10/2016 (380 căn)
18.	Làng biệt thự Giáng	Công ty TNHH	Công văn số 03/SXD-

	Hương	tư vấn và đầu tư Trung tín	QLN ngày 03/01/2017 (06 căn) Công văn số 1856/SXD-QLN ngày 06/6/2017 (29 căn), Công văn số 2149/SXD- QLN ngày 13/7/2017 (10 căn)
19.	Gói 2 Khu đô thị Vĩnh Thái	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vĩnh Thái	Công văn số 2423/SXD- QLN ngày 07/7/2017 (594 căn); Công văn số 4738/SXD-QLN ngày 01/12/2017 (403 căn);
20.	Khu dân cư Thái Xuân - Gói 4, khu đô thị Mỹ Gia, Vĩnh Thái, Nha Trang	Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà Thái Xuân	Công văn số 2742/SXD- QLN ngày 29/8/2016 (185 căn); Công văn số 553/SXD-QLN ngày 08/3/2017 (96 căn); Công văn số 767/SXD- QLN ngày 24/3/2017 (91 căn)
21.	Gói 5 Khu đô thị Vĩnh Thái	Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà Thái Hưng	Công văn số 2715/SXD- QLN ngày 26/8/2016 (188 căn); Công văn số 575/SXD-QLN ngày 09/3/2017 (420 căn); Công văn số 2424/SXD- QLN ngày 07/7/2017 (162 căn); Công văn

			số 2994/SXD-QLN ngày 11/8/2017 (115 căn)
22.	Gói 7A Khu đô thị Vĩnh Thái	Công ty TNHH Đầu tư Nhà An Khánh	Công văn số 3061/SXD-QLN ngày 17/8/2017 (622 căn); Công văn số 594/SXD-QLN ngày 12/02/2018 (12 căn)
23.	Trung tâm thương mại Bờ Biển Vàng - Cold Coast	Công ty CP Thanh Yên	Công văn số 4374/SXD-QLN ngày 19/12/2016 (920 căn)
24.	Khu đô thị Vĩnh Diễm Trung	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 4039/SXD-QLN ngày 22/12/2015 (58 căn); Công văn số 797/SXD-QLN ngày 24/3/2016 (12 căn)
25.	Khu dân cư Phú Nông	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 4039/SXD-QLN ngày 22/12/2015 (24 căn); Công văn số 797/SXD-QLN ngày 24/3/2016 (07 căn)
26.	Chung cư CT1 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 172/SXD-QLN ngày 19/01/2015 (196 căn)
27.	Chung cư CT2 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 208/SXD-QLN ngày 18/01/2018 (371 căn)
28.	Chung cư CT3 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 1512/SXD-

			QLN ngày 27/5/2016 (271 căn)
29.	Chung cư CT4 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần đầu tư VCN	Công văn số 293/SXD-QLN ngày 18/01/2019
30.	Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 27/SXD-QLN ngày 05/01/2016 (115 căn); Công văn số 797/SXD-QLN ngày 24/3/2016 (95 căn)
31.	Khu đô thị VCN Phước Long	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	Công văn số 2694/SXD-QLN ngày 24/8/2016 (417 căn)
32.	Chung cư xã hội Đường sắt Nha Trang	Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh	Công văn số 2000/SXD-QLN ngày 01/7/2016 (282 căn)
33.	Chung cư xã hội P.H Nha Trang	Công ty CP Thương mại Đầu tư P.H Nha Trang	Công văn số 2186/SXD-QLN ngày 23/6/2017 (1172 căn)
34.	Nhà ở xã hội lô NỐXH - Khu đô thị mới Phước Long	Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công văn số 3261/SXD-QLN ngày 30/8/2017 (223 căn); Công văn số 4442/SXD-QLN ngày 14/11/2018
35.	Chung cư Napoleon Castle 1	Công ty TNHH Cat-Tiger Khareal	Công văn số 1494/SXD-QLN ngày 25/5/2020 (Cho phép bán 36 căn hộ); Công văn số 953/SXD-QLN ngày 09/4/2020

			(Cho phép bán 51 căn hộ); Công văn số 706/SXD-QLN ngày 20/3/2020 (Cho phép bán 38 căn hộ); Công văn số 4676/SXD-QLN ngày 31/12/2019 (Cho phép bán 236 căn hộ); Công văn số 3963/SXD-QLN ngày 04/11/2019 (Dùng bán); Công văn số 4094/SXD-QLN ngày 24/10/2017 (824 căn); Công văn số 5067/SXD-QLN ngày 24/12/2018; Công văn số 706/SXD-QLN ngày 20/03/2020; Công văn số 2707/SXD-QLN ngày 27/8/2020; Công văn số 2429/SXD-QLN ngày 06/8/2020; Công văn số 1656/SXD-QLN ngày 08/6/2020
36.	Nhà ở xã hội Bình Phú (giai đoạn 2)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng	Công văn số 806A/SXD-QLN ngày 09/3/2018 (445 căn)
37.	Tổ hợp công trình hỗn	Công ty Cổ phần	Công văn số 197/SXD-

	hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư Nha Trang Bay	Nha Trang Bay	QLN ngày 17/01/2018 (704 căn); Công văn số 55/SXD-QLN ngày 04/01/2019
38.	Tổ hợp chung cư và văn phòng tại số 4 Nguyễn Thiện Thuật, Nha Trang	Tổng công ty đầu tư nhà và phát triển đô thị	Công văn số 2932/SXD-QLN ngày 27/7/2018 (490 căn); Công văn số 54/SXD-QLN ngày 04/01/2019
39.	Gói 3 - Khu đô thị Mỹ Gia (117 Căn nhà liên kế tại các ô LK3.1 và LK3.2)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Thái Xuân	Công văn số 3856/SXD-QLN ngày 03/10/2018