

# Một số giải pháp tăng cường quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư trên địa bàn TP Hà Nội

Several solutions for enhancement of state management capacity on resettlement housing in Hanoi city

## > TRẦN THỊ ÚT

Phó chánh văn phòng Bộ Xây dựng  
Email: kieuuttdtn@gmail.com

### TÓM TẮT:

Nhà ở tái định cư có vai trò rất quan trọng trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển, trong thời gian vừa qua thực trạng về nhà ở tái định cư trên địa bàn TP Hà Nội còn một số tồn tại bất cập mà nguyên nhân chính là do công tác quản lý nhà nước chưa nhiều nội dung để phát huy được rõ vai trò quản lý. Nội dung bài báo sẽ tập trung vào một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư tại TP. Hà Nội.

**Từ khóa:** giải pháp quản lý nhà nước; nhà ở tái định cư; TP Hà Nội

### ABSTRACT:

Resettlement housing plays an important role in the implementation of investment projects for national development purposes. However, the current status of resettlement housing in Hanoi city is facing difficulties that are mainly caused by the lack of state management capacity together with insufficient mandates assigned. The main content of the article is to focus on several solutions for the enhancement of state management capacity on resettlement housing in Hanoi city.

**Keywords:** state management solution; resettlement housing; Hanoi city

## 1. SỰ CẦN THIẾT CỦA NGHIÊN CỨU

Trong giai đoạn vừa qua và trong thời gian tới, TP Hà Nội đã và đang triển khai hàng loạt dự án nhà ở tái định cư phục vụ phát triển kinh tế xã hội của thành phố.

Thực tế cho thấy vấn đề nhà ở tái định cư của TP Hà Nội còn nhiều bất cập, gây bức xúc trong xã hội mà một trong những nguyên nhân là do công tác quản lý nhà nước của Thành phố về đầu tư xây dựng, quản lý nhà ở tái định cư.

Một số tồn tại, hạn chế chủ yếu về cơ chế, chính sách, công tác xây dựng, kế hoạch, chiến lược, quy hoạch nhà ở tái định cư, công tác quản lý nhà ở tái định cư... Từ đó việc bài báo đề xuất một số giải pháp có tính thực tiễn nhằm hoàn thiện quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội, đáp ứng mục tiêu giai đoạn 2021 - 2025 và tầm nhìn 2030, có tính cấp thiết và thời sự trong giai đoạn hiện nay.

## 2. NÂNG CAO NHẬN THỨC VỀ VAI TRÒ CỦA QUẢN LÝ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ CỦA CÁC CẤP ĐẢNG, CHÍNH QUYỀN TP HÀ NỘI

Nhà ở tái định cư có vai trò hết sức quan trọng trong quá trình đầu tư phát triển của thành phố Hà Nội. Trong giai đoạn 2021 - 2025 và những năm sau đó, tốc độ đầu tư các dự án lớn trên địa bàn thành phố bao gồm cả dự án giao thông, đô thị, các khu công nghiệp, các dự án nhà ở v.v... sẽ rất lớn, nhu cầu về nhà ở tái định cư là rất lớn.

Nội dung của giải pháp này là chính quyền và các cơ quan quản lý của thành phố phải coi các nội dung quản lý nhà ở tái định cư là một lĩnh vực quan trọng trong nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Có thể gắn trong tổng thể vấn đề nhà ở nhưng nên tách riêng thành chuyên đề về nhà ở tái định cư.

Muốn vậy, thành phố cần xây dựng đề án tổng kết tình hình thực hiện về nhà ở tái định cư từ trước đến nay và xây dựng kế hoạch, chiến lược về nhà ở tái định cư cho giai đoạn tới và thực hiện phổ biến đến tất cả các chủ thể có liên quan bao gồm các cơ quan quản lý, các chủ đầu tư, các nhà thầu và nhất là người dân trong khu vực dự án đầu tư và người dân được bố trí nhà ở tái định cư.

Để nâng cao nhận thức, chính quyền thành phố cần ban hành các văn bản hướng dẫn cơ chế chính sách pháp luật của Nhà nước có liên quan đến nhà ở tái định cư và những quy định, chính sách riêng của thành phố Hà Nội đến tất cả các chủ thể có liên quan.

Việc phổ biến có thể thực hiện thông qua việc công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, giao cho chính quyền cấp huyện xã, phổ biến đến người dân.

Nội dung tuyên truyền phổ biến tập trung vào làm rõ quan điểm, định hướng và vai trò của nhà ở tái định cư.

Những chủ trương định hướng của thành phố trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư, tập trung vào việc thực thi chính sách pháp luật, quản lý quy hoạch, kế hoạch chiến lược về nhà ở tái định cư, quản lý chất lượng nhà ở tái định cư, công tác bố trí sắp xếp nhà ở tái định cư cho người dân, công tác quản lý nhà ở tái định cư sau khi bố trí và nhất là trách nhiệm của các chủ thể có liên quan đến nhà ở tái định cư trong quá trình thực hiện các dự án.

Để nâng cao nhận thức của các cấp, các chủ thể có liên quan phải đưa vào các nghị quyết của Đảng bộ thành phố, HĐND, UBND và chính quyền địa phương, có tổng kết đánh giá, thanh tra kiểm tra đầy đủ để chấn chỉnh kịp thời các lệch lạc trong quá trình quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố.

Khi đã có nhận thức đầy đủ cả về quan điểm, định hướng cũng như nội dung quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư thì quá trình quản lý sẽ được triển khai một cách đầy đủ, hợp lý, khắc phục được các tồn tại hạn chế và đưa hoạt động quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư vào nền nếp đáp ứng được mục tiêu đặt ra.

### 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Các chính sách cơ bản cần phải khắc phục bao gồm các chính sách về đền bù giải phóng mặt bằng, huy động vốn, các chính sách về đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, các chính sách về đền bù giải tỏa, phương án bố trí nhà ở tái định cư, quản lý chất lượng nhà ở tái định cư cũng như các chính sách về giá v.v...

Hệ thống cơ chế chính sách liên quan đến nhà ở tái định cư bao gồm cơ chế chính sách pháp luật của trung ương thông qua các luật, nghị định và thông tư hướng dẫn, cơ chế chính sách hướng dẫn riêng của bản thân chính quyền thành phố Hà Nội trong quá trình triển khai thực hiện.

Đối với hệ thống cơ chế chính sách pháp luật của nhà nước cho thấy hệ thống pháp luật hiện nay đã từng bước được hoàn thiện trên cơ sở đánh giá, phân tích thực trạng thời gian qua. Tuy nhiên, vẫn còn những hạn chế như quy định pháp luật về phát triển đô thị nói chung và về lĩnh vực nhà ở tái định cư nói riêng chưa đồng bộ, chồng chéo, còn thiếu và một số chính sách chưa phù hợp.

Nguyên nhân chủ yếu là văn bản pháp luật về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở tái định cư vẫn nằm tản mạn ở nhiều loại văn bản, chủ yếu trong các văn bản hướng dẫn luật của nhiều luật khác nhau như: Luật đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, bất động sản..., dựa trên nhu cầu quản lý lĩnh vực chuyên môn của mỗi bộ ngành. Vì vậy, tính ổn định của văn bản chưa cao, dễ bị thay thế nếu xuất hiện nhu cầu thay thế văn bản từ thực tiễn quản lý của lĩnh vực chính để cập trong văn bản. Mặc dù đã có một nghị định riêng về quản lý nhà ở tái định cư (Nghị định 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 07 năm 2013 của Chính phủ về Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và các thông tư hướng dẫn).

Nhưng Nghị định này đã được gần 10 năm cho đến nay đã xuất hiện một số điểm cần phải điều chỉnh nhất là về vấn đề quy hoạch, vấn đề huy động nguồn lực, vấn đề đền bù giải tỏa và bố trí nhà ở tái định cư cho người dân về vị trí, tiêu chuẩn và giá. Mặt khác một số vấn đề về chất lượng nhà ở tái định cư cũng phải thay đổi theo thực tế hiện nay về phát triển đô thị thông minh, hiện đại. Do đó Chính phủ cần nghiên cứu ban hành nghị định và các thông tư hướng dẫn mới nhằm phù hợp với xu thế phát triển.

Một số nội dung liên quan đến chính sách quản lý chất lượng nhà ở tái định cư cũng cần phải thay đổi, bổ sung nhất là việc bổ sung hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng nhà ở tái định cư bảo đảm nhà ở tái định cư cũng phải tiếp cận với chất lượng của nhà ở thương mại nhằm bảo đảm an toàn cho quá trình sinh sống của người dân.

- Muốn vậy cần phải thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước, kiểm soát quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường; phân bố hợp lý trên các vùng; nâng cao chất lượng và năng lực cạnh tranh của các đô thị, trong đó nhà ở tái định cư là một bộ phận không thể tách rời của các chính sách liên quan đến đầu tư phát triển đô thị.

- Cần phải nâng cao hiệu quả, hiệu lực quản lý nhà nước về phát triển đô thị thông qua việc xác định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước từ trung ương đến địa phương, các đối tượng tham gia trong quá trình xây dựng chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị nhất là nhà ở tái định cư.

- Các chính sách pháp luật về nhà ở tái định cư phải bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và hiệu lực của hệ thống pháp luật; kế thừa, phát huy những quy định phù hợp và đã thực hiện hiệu quả; loại bỏ hoặc điều chỉnh các quy định không còn phù hợp, đồng thời bổ sung các quy định mới nhằm bảo đảm không có khoảng trống pháp luật về quản lý phát triển nhà ở tái định cư.

- Nhà nước cần quy định riêng 01 một chương dành cho việc đầu tư phát triển nhà ở tái định cư, trong dự thảo luật phát triển đô thị làm rõ về trách nhiệm của các chủ thể tham gia là quản lý nhà nước và sự tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong đầu tư phát triển nhà ở tái định cư.

Trong các cơ chế chính sách mới cần phân cấp quản lý nhiều hơn cho các địa phương nhất là các thành phố lớn có khối lượng nhà ở tái định cư lớn

Trước mắt trong khi Chính phủ chưa ban hành nghị định mới về quản lý nhà ở tái định cư, thành phố Hà Nội cần triển khai, thực hiện tốt Nghị định 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 07 năm 2013 của Chính phủ về Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và các thông tư hướng dẫn, từng bước lập lại trật tự và nâng cao hiệu quả trong đầu tư phát triển nhà ở tái định cư, quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch.

Đối với TP Hà Nội một mặt tổ chức triển khai thực hiện cơ chế chính sách về nhà ở tái định cư của nhà nước một cách quyết liệt, tổng kết và báo cáo với Trung ương về các bất cập của riêng thành phố Hà Nội để Trung ương sửa đổi, bổ sung trong quá trình ban hành các cơ chế chính sách pháp luật có liên quan.

Để thống nhất thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội, thành phố cần cập nhật thành một quy chế riêng về quản lý nhà ở tái định cư trong đó cập nhật các chính sách của nhà nước và các hướng dẫn, quy định riêng của thành phố để các chủ thể có liên quan dễ dàng thực hiện.

Một số chính sách cụ thể cần điều chỉnh bổ sung bao gồm: Cơ chế đặc thù xác định tiền sử dụng đất, thu nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà tái định cư cho các hộ dân và cho phép nhà đầu tư bán nhà ra thị trường. Đồng thời hiện nay quỹ nhà tái định cư tại các dự án đang triển khai của Thành phố đã đáp ứng được nhu cầu tái định cư trên địa bàn thành phố đến năm 2025. Vì vậy đề nghị UBND thành phố nghiên cứu xây dựng và ban hành Quy định về cơ chế đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại tạo lập quỹ nhà ở tái định cư.

Thực hiện tốt giải pháp này sẽ bảo đảm có phù hợp về cơ chế chính sách; Kiểm soát được hoạt động đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch, có kế hoạch. Đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của các bên liên quan trong đầu tư phát triển nhà ở tái định cư.

Làm rõ và chuẩn hóa thủ tục hành chính về triển khai các dự án nhà ở tái định cư, các thủ tục về cho thuê mua và phân bổ nhà ở tái định cư, các quy định về quản lý nhà ở tái định cư.

### 4. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHIẾN LƯỢC, QUY HOẠCH NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Đối với giải pháp này có thể có hai định hướng:

Một là, chiến lược về nhà ở tái định cư được xây dựng chung với chiến lược phát triển nhà ở nói chung của toàn thành phố

Hai là, chiến lược phát triển nhà ở tái định cư được xây dựng thành một chiến lược riêng.

Dù thực hiện phương án nào thì cũng cần phải có chiến lược nhằm bảo đảm tính ổn định, dài hơi của quá trình phát triển nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố.

Nội dung của chiến lược cần bám sát định hướng phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị và nhà ở của TP Hà Nội trong đó cần gắn việc phát triển nhà ở tái định cư với quá trình đầu tư phát triển của thành phố.

Chiến lược về nhà ở tái định cư vừa phải bảo đảm tính tổng thể, vừa phải mang tính cụ thể vì nó gắn với các dự án đầu tư.

Chiến lược cần phải được thực hiện cho kế hoạch 5 năm, 10 năm và phân kỳ thực hiện hàng năm nhằm để kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án nhà ở tái định cư.

Thực hiện đồng bộ các quy trình, cách thức điều chỉnh chiến lược phát triển nhà ở trong đó cần cụ thể chiến lược, quy hoạch dự án đầu tư phát triển nhà ở tái định cư nhằm thực hiện đạt hiệu quả, chất lượng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Quan tâm chỉ đạo thường xuyên nhằm bổ sung và lược bỏ những ưu nhược nhằm phát triển nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở. Cụ thể: xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tái định cư chi tiết, mang tính khả thi.

Đối với công tác quy hoạch nhà ở tái định cư:

Đây là một nội dung hết sức quan trọng nhằm cụ thể hóa quá trình đầu tư phát triển nhà ở tái định cư.

Công tác quy hoạch phát triển nhà ở tái định cư phải được coi là điều kiện đầu tiên cần phải thực hiện. Các quy hoạch phát triển nhà ở tái định cư phải gắn với quy hoạch chung phát triển đô thị, quy hoạch 1/2000 và quy hoạch cụ thể của từng dự án đầu tư.

Các dự án đầu tư cần phải bố trí nhà ở tái định cư phải được nghiên cứu cả về vị trí địa điểm, dự án nhà ở tái định cư riêng trong đó thể hiện rõ cả nhiệm vụ quy hoạch và các nội dung.

Công tác xây dựng quy hoạch phải được triển khai đồng bộ, thống nhất từ thành phố đến các quận huyện và các chủ thể có liên quan.

Các đơn vị được giao nhiệm vụ lập quy hoạch cần phải nâng cao chất lượng của các đồ án quy hoạch nhất là các quy hoạch chi tiết về nhà ở tái định cư của từng dự án, công tác kiểm soát chất lượng các đồ án quy hoạch phải được giao cho các cơ quan chuyên môn có đủ năng lực thực hiện.

Tập trung lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai các đồ án quy hoạch xây dựng, bảo đảm phù hợp, đồng bộ và thống nhất làm cơ sở để triển khai kế hoạch phát triển các loại dự án nhà ở tái định cư theo quy định. Công tác thẩm định các đồ án quy hoạch một mặt phải đáp ứng các quy định, hướng dẫn theo luật quy hoạch, một mặt phải gắn với thực tiễn các điều kiện cụ thể của các dự án tái định cư trên địa bàn thành phố.

TP Hà Nội có Viện quy hoạch riêng, bên cạnh đó còn có Viện quy hoạch trực thuộc Bộ Xây dựng, các công ty tư vấn làm công tác quy hoạch do đó cần phải có sự phối hợp kiểm soát các đồ án quy hoạch, thực hiện các quy định về đấu thầu các đồ án quy hoạch theo quy định tại Luật đấu thầu nhằm nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch.

Thực hiện tốt giải pháp này sẽ bảo đảm hoạt động quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư được thực hiện một cách đồng bộ theo chiến lược, kế hoạch và quy hoạch, bảo đảm tính chủ động trong quá trình triển khai thực hiện.

Muốn thực hiện tốt được giải pháp này cần phải có sự chỉ đạo trực tiếp của UBND thành phố. Nâng cao vai trò của các Sở, ban ngành có liên quan trong đó chủ đạo là Sở xây dựng, Sở kiến trúc quy hoạch và Sở kế hoạch và đầu tư thành phố.

## 5. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Thực tế cho thấy các nội dung chủ yếu về quản lý nhà nước về quá trình thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư kể cả thông qua đánh giá thực tiễn dựa trên các báo cáo và số liệu thực tế cũng như thông qua kết quả điều tra bằng bảng hỏi với các chủ thể có liên quan. Các nội dung tồn tại chủ yếu về thực hiện đầu tư được rút ra có liên quan đến các vấn đề chính bao gồm:

Vấn đề huy động nguồn lực đầu tư các dự án nhà ở tái định cư.

Vấn đề lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư nhà ở tái định cư.

Vấn đề tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu thực hiện các dự án nhà ở tái định cư.

Công tác quản lý chất lượng dự án đầu tư nhà ở tái định cư.

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng, công tác giải tỏa các dự án nhà ở tái định cư.

Công tác thực hiện tiến độ các dự án nhà ở tái định cư.

Công tác quản lý chi phí các dự án nhà ở tái định cư.

Quá trình thực hiện các dự án nhà ở tái định cư cũng đã chỉ rõ một số tồn tại về nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó nổi bật lên các tồn tại hạn chế trong việc bảo đảm chất lượng tiến độ và chi phí của các dự án nhà ở tái định cư.

Do đó giải pháp để quản lý quá trình triển khai thực hiện các dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố cần phải tập trung vào các nội dung sau:

Tổ chức tốt việc thực hiện các cơ chế chính sách pháp luật về đầu tư,

xây dựng và đấu thầu theo quy định của nhà nước. Thành phố cần phải quan tâm giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan chức năng của thành phố thực hiện từng khâu trong quá trình kiểm soát các dự án đầu tư nói chung, các dự án nhà ở tái định cư nói riêng. Nâng cao vai trò của các ban quản lý dự án nhà ở tái định cư, các ban quản lý dự án này là đầu mối thực hiện toàn diện các nội dung có liên quan đến quá trình đầu tư nhà ở tái định cư.

Việc đầu tiên cần quan tâm là công tác chuẩn bị dự án phải được nghiên cứu kỹ lưỡng nhằm bảo đảm đầy đủ các yếu tố khi triển khai thực hiện tránh bị động.

Công tác giải pháp mặt bằng phải được triển khai một cách quyết liệt nhằm tạo điều kiện để các dự án không bị ảnh hưởng đến tiến độ.

Công tác kiểm soát tiến độ một mặt phải gắn với tiến độ quy định trong dự án đầu tư nhà ở tái định cư, một mặt phải gắn với tiến độ bố trí người dân phải di dời khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư cần phải di dời người dân.

Công tác kiểm soát chất lượng các dự án nhà ở tái định cư phải được thực hiện đồng bộ, bảo đảm đúng các quy định về quản lý chất lượng theo nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quy trình nghiệm thu các dự án nhà ở tái định cư cũng phải được thực hiện một cách triệt để.

Công tác quản lý chất lượng được kiểm soát ngay tại ban quản lý dự án, được kiểm soát chặt chẽ bởi các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về quản lý chất lượng từ trung ương đến địa phương tùy theo cấp độ của dự án.

Công tác quản lý chất lượng cũng phải được quan tâm ngay từ quá trình lập dự toán, công tác thẩm định dự toán, tổng mức đầu tư cũng như quá trình quyết toán công trình đưa vào sử dụng nhằm đảm bảo giá nhà ở tái định cư hợp lý, phù hợp với thu nhập của người dân được bố trí nhà ở tái định cư.

Để công tác quản lý nhà nước về các dự án đầu tư nhà ở tái định cư đạt được hiệu quả cao, ngoài việc quản lý chung thành phố cũng phải cần tập trung xử lý những khó khăn vướng mắc tại từng dự án cụ thể, vận dụng các cơ chế đặc thù trong quá trình triển khai thực hiện, tránh tình trạng nhiều khu nhà ở tái định cư bị chậm tiến độ, chất lượng thấp, không được xử lý kéo dài ảnh hưởng đến mỹ quan thành phố và chất lượng cuộc sống của người dân.

## 6. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Thực tiễn cho thấy một số tồn tại hạn chế chủ yếu trong công tác quản lý nhà nước về chất lượng nhà ở tái định cư bao gồm: nhà tái định cư và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà không được đầu tư đồng bộ, chất lượng hoàn thiện chưa đạt yêu cầu; công tác bảo trì, quản lý vận hành và khai thác, sử dụng chưa tuân thủ các quy định tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn; ... Chất lượng khảo sát, thiết kế; thi công xây dựng công trình chưa được quan tâm. Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định tham gia xây dựng nhà ở tái định cư còn được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Để khắc phục các tồn tại hạn chế về quản lý chất lượng nhà ở tái định cư cần phải quan tâm đến các nội dung:

Thứ nhất, thực hiện tốt các quy định về quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư.

Nhà ở và công trình xây dựng trong dự án để phục vụ tái định cư chỉ được nghiệm thu nếu đáp ứng yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn nhà ở tái định cư.

Thiết kế của nhà ở tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm

quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư. Trường hợp Chủ đầu tư dự án thay đổi thiết kế công trình sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

– Việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng. Điều này nhằm đảm bảo các công trình đã được nghiệm thu về chất lượng, đảm bảo an toàn cho người được tái định cư.

Trong thực tế cho thấy có nhiều dự án nhà ở tái định cư chưa được nghiệm thu đã bố trí người dân đến ở, điều này dẫn đến vấn đề mất an toàn cho người được bố trí nhà ở tái định cư.

Thứ hai, cần phải quy định rõ trách nhiệm của từng chủ thể có liên quan đến chất lượng nhà ở tái định cư.

+ Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư là đơn vị chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng nhà ở tái định cư kể cả trước pháp luật và trước sự an toàn của người dân, kể cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.

+ Các chủ đầu tư dự án là bên tiến hành xây dựng hoàn toàn công trình, giám sát công trình, vì thế các chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đối với chất lượng của nhà ở tái định cư trước pháp luật, trường hợp nếu có rủi ro về chất lượng nhà ở thì chủ đầu tư sẽ phải chịu đền bù.

Các đơn vị tư vấn giám sát chịu trách nhiệm về giám sát chất lượng theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng đầu tư xây dựng công trình.

Các nhà thầu xây dựng dự án nhà ở tái định cư phải tuân thủ các quy trình quản lý chất lượng trong quá trình xây dựng kiểm soát vật liệu xây dựng, nghiệm thu giai đoạn cũng như nghiệm thu toàn bộ dự án.

+ Các Sở, ban ngành của thành phố trong đó Sở xây dựng là đầu mối là cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.

Để tạo điều kiện cho công tác quản lý chất lượng các dự án nhà ở tái định cư, thành phố cần kiến nghị Bộ Xây dựng và các bộ ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi bổ sung hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn về chất lượng công trình xây dựng trong đó quy định rõ về nhà ở tái định cư.

## 7. GIẢI PHÁP VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Vấn đề quản lý sử dụng nhà ở tái định cư sau khi xây dựng xong cũng là một nội dung hết sức quan trọng trong việc quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư, nó ảnh hưởng đến toàn bộ quá trình sử dụng nhà ở tái định cư của người dân từ bố trí sắp xếp công tác quản lý người dân tại các khu nhà ở tái định cư cũng như công tác bảo hành bảo trì nhà ở tái định cư...

Quá trình thực hiện cũng đã chỉ rõ vấn đề quản lý sử dụng nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội trong giai đoạn vừa qua cũng còn nhiều tồn tại bất cập nhất là công tác bảo hành bảo trì và việc thành lập ban quản trị của các khu nhà tái định cư.

Để thực hiện việc quản lý tốt nhà ở tái định cư cần thực hiện một số giải pháp:

Thứ nhất, thành phố tổ chức rà soát toàn bộ các tòa nhà chung cư cao tầng tái định cư do Nhà nước đầu tư bằng ngân sách và phân ra thành các nhóm. Trên cơ sở phân loại, nghiên cứu, đề xuất phương án quản lý, vận hành phù hợp với từng nhóm theo hướng chuyển giao quyền quản lý diện tích công cộng dịch vụ của tòa nhà.

Thứ hai, các ban quản lý dự án xem xét các giải pháp bố trí diện tích sinh hoạt cộng đồng; bàn giao hồ sơ hoàn công làm cơ sở để Ban quản trị tòa nhà tổ chức quản lý, vận hành... Đồng thời, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc chậm thành lập Ban quản trị nhà chung cư; đề xuất các giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thành lập các Ban quản trị nhà chung cư; Nghiên cứu, đề xuất biện pháp xác định rõ ràng, cụ thể vai trò, trách nhiệm quản lý, sử dụng quỹ bảo trì của Ban quản trị nhà chung cư, đảm bảo việc sử dụng quỹ đúng mục đích, không thất thoát, tránh khiếu kiện...

Thứ ba, thành phố nghiên cứu rà soát, xây dựng giá dịch vụ quản lý nhà chung cư để làm căn cứ để thu phí và để ngân sách thành phố hỗ trợ một phần cho việc quản lý, vận hành trong thời gian tòa nhà chưa thành lập được Ban quản trị nhà chung cư; đề xuất việc tổ chức đầu thầu lựa

chọn đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành thay cho việc chỉ định đơn vị quản lý, vận hành hiện nay. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì kiểm tra, rà soát các trường hợp được mua nhà, hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho các hộ dân.

Thứ tư, thành phố nghiên cứu chuyển đổi mô hình quản lý chung cư tái định cư theo quy định của pháp luật

Để thực hiện tốt giải pháp này cần phải có sự chỉ đạo quyết liệt của UBND thành phố và sự phối hợp của các Sở, ban ngành và sự thực hiện nghiêm túc của các chủ đầu tư, các ban quản lý dự án và đặc biệt là thường xuyên có sự phản hồi của người dân trong quá trình sử dụng nhà ở tái định cư.

## 8. TĂNG CƯỜNG NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG ĐỘI NGŨ CBCC THỰC HIỆN QLNN VỀ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TP HÀ NỘI

Một trong những nguyên nhân rút ra dẫn đến hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra là do chất lượng của đội ngũ cán bộ có liên quan đến các chủ thể quản lý các nội dung về nhà ở tái định cư còn chưa đáp ứng trong điều kiện các dự án nhà ở tái định cư ngày càng nhiều, ngày càng đòi hỏi công tác quản lý phải được thay đổi hợp lý.

Mục đích chính của giải pháp này là chọn những con người có năng lực, có tầm nhìn chiến lược, có ý tưởng và khả năng thực hiện hóa các ý tưởng đó thành những phương án, giải pháp cụ thể. Để đạt được mục đích trên thì thành phố Hà Nội trước mắt phải có các giải pháp đồng bộ để nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ thành phố nói chung và chú trọng đến đội ngũ cán bộ quản lý dự án, cán bộ chuyên môn của các Sở, ban ngành phù hợp với tiêu chí đặt ra.

Đội ngũ cán bộ, nhân sự là người trực tiếp tạo ra sản phẩm, điều kiện làm việc, mức độ thu nhập của cán bộ và nhân viên từ thành phố đến các quận huyện, các đơn vị thành viên, Ban quản lý dự án quyết định đến thành bại trong công tác quản lý nhà nước nói chung, công tác quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư nói riêng.

Vi vậy đối với thành phố Hà Nội cần phải thực hiện các giải pháp:

– Lựa chọn những cán bộ được đào tạo đúng ngành nghề, trải qua thực tiễn làm công tác quản lý dự án, quản lý chuyên môn về nhà ở hoặc trực tiếp thực hiện quản lý các dự án, các công trình nhà ở tái định cư của thành phố.

– Xây dựng chiến lược đào tạo nâng cao năng lực đội ngũ lãnh đạo, điều hành, cán bộ quản lý và nhân viên có liên quan đến lĩnh vực nhà ở nói chung, nhà ở tái định cư nói riêng.

– Tổ chức triển khai đào tạo các hình thức làm việc theo nhóm, bộ phận bằng cách phối hợp con người giữa các phòng ban thực hiện các mảng công việc chuyên môn nhất định.

– Rà soát lại biên chế tổ chức của các cơ quan chuyên môn về nhà ở tại các Sở, ban ngành của thành phố, nên chú trọng bố trí hợp lý cán bộ có năng lực phù hợp, theo dõi quản lý về nhà ở tái định cư từ cấp thành phố cho đến các quận huyện.

– Tổ chức các lớp tập huấn về lập kế hoạch, quản lý điều hành thực hiện các nội dung liên quan đến nhà ở tái định cư cho các cán bộ có liên quan đến lĩnh vực này.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản: Báo cáo tình hình nhà ở và thị trường bất động sản năm 2017, 2018, 2019, 2020.
2. Chính phủ (2013) Nghị định 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 07 năm 2013 của Chính phủ về Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và các thông tư hướng dẫn
3. Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
4. Sở Xây dựng Hà Nội (2021), Báo cáo về tình hình xây dựng, bố trí nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.
5. Sở Xây dựng Hà Nội (2021), Về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025, Tờ trình số 133/TT-SXD (PTĐT) ngày 20 tháng 5 năm 2021