

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 106/2020/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 10 năm 2020

*“V/v Góp ý kiến Dự thảo Nghị định
sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định 100/2020/NĐ-CP về phát
triển và quản lý nhà ở xã hội”*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý kiến một số nội dung của Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội” (sau đây gọi là “Dự thảo Nghị định”), như sau:

1/- Về sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trách nhiệm dành quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội:

1.1)- Các quy định của pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ:

a. Đối chiếu các quy định của pháp luật nhà ở trước Luật Nhà ở 2014:

Hiệp hội nhận thấy, trước Luật Nhà ở 2005, thì Pháp lệnh nhà ở 1991 không có quy định các dự án nhà ở phải dành quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

Thực hiện Luật Nhà ở 2005, Chính phủ đã ban hành Nghị định 90/2006/NĐ-CP và Nghị định 71/2010/NĐ-CP, quy định “*chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên, có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội*”. Do vậy, đối với các dự án nhà ở thương mại có diện tích dưới 10 ha, thì chủ đầu tư không phải thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội. Chủ đầu tư đăng nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ đất dự án, thì được kinh doanh toàn bộ sản phẩm.

b. Quy định của Luật Nhà ở 2014 về dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội:

-Khoản 5 Điều 13 quy định “*các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội*”.

- Khoản 2 Điều 14 về yêu cầu đối với phát triển nhà ở (trong đó có phát triển nhà ở xã hội) phải phù hợp với “*quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn*”.

-Khoản 2 Điều 15 quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội...*”.

-Khoản 2 Điều 16 quy định “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải 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 theo quy định của Chính phủ”.

-Khoản 4 Điều 26 quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại **“Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở”.**

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng 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.**

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án)”.

1.2)- Một số bất cập của Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP có một số nội dung bất cập, chưa phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, nên rất cần thiết phải được sửa đổi, bổ sung, nhất là quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội, như sau:

a. Bất cập tại Khoản 2 Điều 5, quy định dự án dưới 10 ha, “chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước”:

a1. Quy định của Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trường hợp dự án dưới 10 ha, chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, theo phương thức **“nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn” (Xin lưu ý: Số tiền này bằng (=) với “tiền sử dụng đất” dự án phân bổ cho quỹ đất 20% mà chủ đầu tư đã nộp. Có nghĩa là chủ đầu tư không phải đóng góp thêm tài chính để phát triển nhà ở xã hội, nếu đã nộp 100% tiền sử dụng đất).**

a2. Nhận xét:

(1) Quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, đã dẫn đến tình trạng **“trái khoáy”** là, chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ đất dự án, thì **không phải nộp thêm đồng nào vào ngân sách nhà nước** và được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ dành quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội và được kinh doanh toàn bộ sản phẩm nhà ở của dự án.

Như vậy, ngân sách nhà nước thì không thu được đồng nào từ chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại này để phát triển nhà ở xã hội, còn chủ đầu tư vừa được tiếng là đã hoàn thành trách nhiệm đóng góp để xây dựng nhà ở xã hội, vừa được kinh doanh toàn bộ sản phẩm nhà ở của dự án. Còn người dân thì không có thêm nhà ở xã hội để được mua, thuê mua. Thực hiện quy định này, **bên bị thua thiệt là ngân sách nhà nước và người dân.**

Ví dụ 1:

Năm 2012(trước Luật Nhà ở 2014), một dự án nhà ở thương mại có diện tích 09 ha, thì chủ đầu tư **phải nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích dự án thì được kinh doanh 100% sản phẩm** của dự án(Luật Nhà ở 2005 quy định dự án dưới 10 ha không phải thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội).

Năm 2019 (sau Luật Nhà ở 2014), cũng dự án nhà ở thương mại có diện tích 09 ha tương tự. Nếu chủ đầu tư **đã nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích dự án**, thì coi như **đã hoàn thành trách nhiệm dành 20% quỹ đất để làm nhà ở xã hội, theo phương thức nộp bằng tiền và được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án.**

Ví dụ 2:

Căn cứ Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 73/BXD-QLN ngày 31/03/2017 trả lời Công ty TNHH TM-XD Thiên Đức như sau: “Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ gửi kèm của Công ty Thiên Đức, trường hợp Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại lô Y1, có quy mô sử dụng đất là 2,63 ha (nhỏ hơn 10 ha) và **chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án** (bao gồm cả quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội), **như vậy đã hoàn thành nghĩa vụ về nhà ở xã hội** theo quy định đối với Dự án này”.

(2) Trong công tác thực thi pháp luật, thì quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP không phù hợp, thực chất là trái với quy định tại Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Điều 26 Luật Nhà ở, quy định “**các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội**”, không có ngoại lệ.

(3) Hiệp hội nhận thấy, đây là bất cập rất lớn cần phải được giải quyết thấu đáo, khi xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, nhưng “Dự thảo Nghị định” đã không khắc phục được bất cập trên đây.

b. Bất cập tại Khoản 2 Điều 5, quy định dự án dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20%:

(1) Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại dưới 10 ha, được lựa chọn một trong 03 phương thức để thực hiện trách nhiệm dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, như sau: (1) Dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án (Khoản 1 Điều 5); (2) Hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước, tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội (Khoản 2 Điều 5); (3) Hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (Khoản 2 Điều 5).

Các quy định này không dẫn đến giá trị tương đương về thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư, nên hầu hết các chủ đầu tư đều lựa chọn phương thức nộp bằng tiền và được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án, vì có lợi hơn rất nhiều so với xây dựng nhà ở xã hội tại dự án, hoặc hoán đổi quỹ nhà ở xã hội khác có giá trị tương đương.

(2) Luật Nhà ở quy định phát triển nhà ở (trong đó có nhà ở xã hội) phải phù hợp quy hoạch và quy định tất cả chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại 3 trở lên, phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội.

Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế, không phải mọi dự án từ 10 ha trở lên, đều phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án. Do vậy, rất cần thiết giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở và tình hình thực

tiền của địa phương, để quyết định dự án nhà ở thương mại nào có thể **xây dựng nhà ở xã hội trong dự án**; dự án nào thực hiện phương thức **hoán đổi quỹ nhà ở xã hội** ở vị trí khác; hoặc chủ đầu tư **thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền** nộp ngân sách nhà nước.

c. Bất cập trong công tác thực thi pháp luật, do thiếu công khai, minh bạch đối với một số trường hợp dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên, nhưng “không thấy” dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án (theo Khoản 1 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP):

Hiệp hội nhận thấy, trong các năm qua, đã có một số dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới, có quy mô trên 10 ha, thậm chí có quy mô từ vài chục đến vài trăm ha tại các thành phố lớn, nhưng **“không thấy”** dành quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội (?!). Theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, thì các trường hợp này, “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận”. Nhưng trên thực tế, đã có tình trạng thiếu thông tin và thiếu tính giải trình của cơ quan nhà nước, làm cho cộng đồng doanh nghiệp bất động sản và đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội bức xúc, vì có dấu hiệu không minh bạch và không công bằng.

d. Bất cập do Khoản 1 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư “dự án BT, dự án BOT” cũng phải thực hiện trách nhiệm dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, là không phù hợp vì không đúng đối tượng điều chỉnh.

1.3)- Một số điểm không phù hợp trong “Dự thảo Nghị định” đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

a. Về quy mô diện tích dự án phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội:

Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định dự án nhà ở thương mại từ **10 ha trở lên**, thì chủ đầu tư phải dành quỹ đất 20% để **xây dựng nhà ở xã hội trong dự án**. Nhưng trên thực tế, việc thực thi quy định này, đã gặp rất nhiều khó khăn.

Nay, “Dự thảo Nghị định” đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, theo hướng **giảm quy mô diện tích dự án**, như sau: “Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các **đô thị loại đặc biệt và loại 1**: Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất (Phương án 1: từ 2 ha trở lên; Phương án 2: từ 5 ha trở lên) thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở **trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội**”. Đề xuất này **càng không có tính khả thi**, thể hiện qua khảo sát các trường hợp dự án nhà ở tại các đô thị đặc biệt và loại 1, sau đây:

- Trường hợp 1: Một dự án nhà chung cư có quy mô 2 ha (mức tối thiểu theo phương án 1 trên đây) có tỷ lệ đất ở được duyệt là 38% tương đương 7.600 m², phải dành 20% quỹ đất ở, tương đương 1.520 m² để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

- Trường hợp 2: Một dự án nhà chung cư có quy mô 5 ha (mức tối thiểu theo phương án 2 trên đây) có tỷ lệ đất ở được duyệt là 36%, tương đương 18.000 m², phải dành 20% quỹ đất ở, tương đương 3.600 m² để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án;

- Trường hợp 3: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, dự án nhà chung cư có quy mô 10 ha, có tỷ lệ đất ở được duyệt là 35%, tương đương 35.000 m², phải dành 20% quỹ đất ở, tương đương 7.000 m² để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

Với các “trường hợp 1 và 2”, thì chủ đầu tư phải dành diện tích **1.520 m²** trong dự án **02 ha**; hoặc **3.600 m²** trong dự án **05 ha**, để xây dựng nhà ở xã hội, nên **khó có thể hình thành “dự án nhà ở xã hội độc lập”** với các tiện ích và dịch vụ. Nhưng, trong “trường hợp 3”, với diện tích **7.000 m²**, thì có thể hình thành “**dự án nhà ở xã hội độc lập**” với nhiều tiện ích, dịch vụ hơn.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy, cả “**Phương án 1**” và “**Phương án 2**” của “**Dự thảo Nghị định**” đều **không hợp lý và không khả thi, mà vẫn nên giữ quy định mức diện tích dự án “dưới 10 ha”, hoặc “từ 10 ha trở lên”** tại các đô thị đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, như quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, thì phù hợp hơn.

b. “**Dự thảo Nghị định**” quy định các dự án có diện tích dưới mức diện tích quy định, “**chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất**”, là không phù hợp với quy định của Luật Nhà ở:

Khoản 5 Điều 1 “**Dự thảo Nghị định**” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định “**Trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất (Phương án 1: dưới 2ha; hoặc Phương án 2: dưới 3 ha, tại các đô thị đặc biệt và loại 1; Phương án 1: dưới 5 ha; hoặc Phương án 2: dưới 10 ha, tại các đô thị loại 2 và loại 3) thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai**”, có các bất cập, như sau:

(1) “**Dự thảo Nghị định**” quy định “**chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%**” là trái với quy định tại Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Điều 26 của Luật Nhà ở. Bởi lẽ, Luật Nhà ở quy định “**các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội**”, không có ngoại lệ.

(2) “**Dự thảo Nghị định**” quy định chủ đầu tư “**có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20%)**”, chỉ là một cách diễn đạt khác của quy định (cũ) tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (quy định chủ đầu tư “**nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước**”), như đã phân tích ở Mục (1.1) của Văn bản này.

Như vậy, theo quy định của “**Dự thảo Nghị định**”, thì chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ đất dự án, thì **không phải nộp thêm đồng nào vào ngân sách nhà nước và được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ dành quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội** và được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án. Trên thực tế, ngân sách nhà nước cũng không thu được đồng nào từ chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội.

c. “**Dự thảo Nghị định**” bỏ phương thức “**chuyển giao quỹ nhà ở tương đương**” đã được quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, là không hợp lý, vì đây vẫn là một phương thức lựa chọn cần thiết, để thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội.

d. Nội dung điểm a, điểm b Khoản 5 Điều 1 “**Dự thảo Nghị định**”, dài dòng, chồng chéo, thiếu mạch lạc, so với cấu trúc và nội dung của Khoản 1, Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

1.4)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 5 và bổ sung Khoản 7 (mới) Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Khoản 5 Điều 1 “**Dự thảo Nghị định**”):

(1) Hiệp hội đề nghị, các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **không phân biệt quy mô diện tích đất**, đều được đề xuất lựa chọn một trong 03 phương thức để thực hiện nghĩa vụ: (i) **Xây dựng nhà ở xã hội trong dự án**; (ii) **Hoặc hoán đổi quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội có giá trị tương đương tại vị trí khác**; (iii) **Hoặc nộp bằng tiền**, do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định, để phù hợp với điều kiện của từng dự án cụ thể và tình hình thực tế của địa phương.

(2) Trong trường hợp Chính phủ quyết định vẫn cần phải có cơ chế áp dụng đối với dự án có quy mô lớn, hoặc dự án có quy mô nhỏ, thì Hiệp hội đề nghị **vẫn giữ nguyên quy định về diện tích dự án nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại 3 trở lên (dự án dưới 10 ha; hoặc dự án từ 10 ha trở lên)**, như đã quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, không cần thiết phải thay đổi quy mô diện tích dự án.

(3) Hiệp hội đề nghị **bỏ quy định “chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%” của Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20%)**, tại Khoản 5 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như đã phân tích ở phần trên.

(4) Hiệp hội đề nghị **bỏ quy định chủ đầu tư “có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20%) theo quy định của pháp luật về đất đai”**, tại Khoản 5 Điều 1 “Dự thảo Nghị định”, đồng thời sửa đổi Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, theo hướng quy định **chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô diện tích dưới 10 ha thực hiện trách nhiệm dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội**, theo phương thức **“nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%”**, thì phải **thực sự nộp thêm** vào ngân sách nhà nước một khoản tiền, ngoài tiền sử dụng đất **cho toàn bộ Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội)**.

(5) Hiệp hội đề nghị cơ chế thực hiện phương thức chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **“nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”**:

Phương án 1: Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án và nộp thêm một số tiền tương đương 10% lợi nhuận trước thuế vào ngân sách nhà nước (hoặc tỷ lệ % khác do Chính phủ quy định)**, để thực hiện nghĩa vụ **nhà ở xã hội**, sau khi kinh doanh trên quỹ đất 20% của dự án (được đơn vị kiểm toán độc lập xác nhận). Chủ đầu tư được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án.

Thuyết minh: (i) Trường hợp doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của dự án, thì doanh nghiệp được hưởng lợi nhuận định mức không vượt quá 10%, theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Nay, doanh nghiệp dùng quỹ đất 20% này để đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại, thì Nhà nước thu 10% lợi nhuận, để bổ sung nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, là công bằng và hợp lý; (ii) Trước năm 2008, thành phố Hồ Chí Minh có cơ chế hoán đổi các thửa đất của Nhà nước xen cài trong dự án nhà ở thương mại, theo phương thức **chủ đầu tư giao lại cho Nhà nước khoảng 10% quỹ đất đã có hạ tầng**.

Phương án 2: Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án và nộp thêm vào ngân sách nhà nước một số tiền tương đương khoảng 10% tiền sử dụng đất phân bổ cho quỹ đất 20% (hoặc tỷ lệ % khác, do Chính phủ quy định)**, để thực hiện nghĩa vụ **nhà ở xã hội**. Sau đó, chủ đầu tư được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án.

Thuyết minh: Doanh nghiệp dùng quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội này, để đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại, thì Nhà nước **thu bổ sung thêm** một số tiền tương

đương(khoảng 10%)tiền sử dụng đất phân bổ cho quỹ đất 20%, để bổ sung nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, là hợp lý.

Hiệp hội đề nghị chọn **“Phương án 2”**, để Nhà nước sớm có nguồn thu ngân sách bổ sung, vừa đảm bảo chắc chắn có nguồn thu này, vừa dễ tính toán số tiền phải nộp.

(6)Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách thu được từ quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, chỉ để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn của địa phương mà thôi.

(7) Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 5 và bổ sung Khoản 7 (mới) Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau:

“Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất, tại các đô thị từ loại 3 trở lên, phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng 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.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

2. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội. **Trường hợp nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%, thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án và nộp thêm vào ngân sách nhà nước một số tiền bằng 10% tiền sử dụng đất phân bổ cho quỹ đất 20% (hoặc tỷ lệ % khác do Chính phủ quy định), nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn. Chủ đầu tư được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án”.**

3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận; **trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:**

a) **Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;**

b) **Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở tại dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch.**

c) **Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan”.**

d) Khoản 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất đã nộp và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao.

Trường hợp địa phương không thể khấu trừ hoặc bố trí được ngân sách để hoàn trả thì số tiền chưa được hoàn trả (chưa được khấu trừ) sẽ được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư phải nộp đối với các dự án đầu tư khác trên địa bàn”.

đ) Bổ sung Khoản 7 (mới), như sau:

“7. Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách thu được từ quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, chỉ để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn của địa phương”.

2/- Về lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

2.1)- Quy định pháp luật về lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

- Khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở, quy định **“1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư”.**

- Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở, quy định **“2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau: a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư; b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; c) 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 thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”.**

- Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020, quy định: **“4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai; b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao; d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật”**.

- Khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu quy định đấu thầu **“Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất”**.

2.2)- Một số vướng mắc pháp lý và kiến nghị giải pháp xử lý:

a. Trường hợp dự án sử dụng “khu đất do Nhà nước đang quản lý” được quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội:

a1. Vướng mắc pháp lý về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

Trên thực tế, có nhiều “khu đất do Nhà nước đang quản lý”, được quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, và các địa phương muốn đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhưng không thực hiện được, do **Khoản 4 Điều 12 Nghị định 25/2020/NĐ-CP** chưa quy định chi tiết các tiêu chí thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội trong trường hợp này, dẫn đến lãng phí quỹ đất công và không thực hiện được việc xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

a2. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2015/NĐ-CP, trong đó có một Điều bổ sung điểm c vào Khoản 4 Điều 12 Nghị định 25/2020/NĐ-CP, như sau:

“c) Các yêu cầu (bổ sung) đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội sử dụng khu đất do Nhà nước đang quản lý:

- **Tiêu chí về nguồn vốn đầu tư** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước để thực hiện dự án nhà ở xã hội).

- **Tiêu chí về lợi nhuận định mức** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư giảm tối đa lợi nhuận so với lợi nhuận định mức 10%).

- **Tiêu chí về mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư giảm tối đa mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật).

- **Tiêu chí về dành diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư giảm tối đa diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại so với định mức được sử dụng 20% quỹ đất dự án nhà ở xã hội này, để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại).

- **Tiêu chí về thời hạn cho thuê, về tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê của dự án** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư có tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê cao, hoặc cho thuê dài hạn, hoặc dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê).

- **Tiêu chí về giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, đặt cọc tiền thuê nhà** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất về giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, hoặc đặt cọc tiền thuê nhà thấp nhất).

- **Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa vào sử dụng** (Đề xuất: Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian ngắn nhất) ”.

b. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất, chưa được công nhận chủ đầu tư:

Hiệp hội nhận thấy, vướng mắc này sẽ được giải quyết theo đề xuất tại **Khoản 12 “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai”**, bổ sung Điều 14b Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

“Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây: 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án; 2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại” (Ghi chú: Dự án nhà ở xã hội thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

3/- Đề nghị xây dựng quy trình phê duyệt hợp lý đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ:

Điểm a Khoản 7 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau: “a) Trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án và điều kiện của chủ đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án”.

Quy định này dẫn đến nhà đầu tư phải lên Bộ Xây dựng 02 lần:

- **Lần 1:** “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án và điều kiện của chủ đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án”.

- **Lần 2:** Sau khi đã có ý kiến chấp thuận của Bộ Xây dựng, thì phải lên Bộ Xây dựng lần 2, để thực hiện thủ tục “Chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ”.

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Khoản 7 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, theo hướng xây dựng quy trình nhà đầu tư chỉ phải lên Bộ Xây dựng 01 lần, như sau: “a) Trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời đề xuất nhà đầu tư. Bộ Xây dựng xem xét về sự phù hợp với Chương trình, kế

hoạch phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án và điều kiện của chủ đầu tư trước khi trình **Thủ tướng Chính phủ** văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”.

4/- Về mức cho vay xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở:

Khoản 9 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau: “*b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa không quá 300 triệu đồng*”.

Hiệp hội nhận thấy, cần có quy định “*mức vốn cho vay tối đa*” cho **khuvực đô thị** và cho **khuvực nông thôn** thì phù hợp hơn. Hiệp hội được biết, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện chính sách **hỗ trợ tín dụng tạo lập nhà ở** cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, với **suất vay là 900 triệu đồng, lãi suất 4,7%/năm, trong 15 năm**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Khoản 9 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau: “*b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa không quá 400 triệu đồng tại khuvực đô thị, 300 triệu đồng tại khuvực nông thôn*”.

5/- Đề nghị quy định chủ sở hữu nhà ở xã hội khi bán nhà, không phải nộp tiền sử dụng đất:

- Khoản 4 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định “*bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở*”.

- Khoản 11 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Khoản 6 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cũng **quy định tương tự** Khoản 4 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 62 Luật Nhà ở, quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội chỉ được **mua hoặc thuê mua 01 nhà ở xã hội, 01 lần trong đời**. Do vậy, không nên buộc “*bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất; hoặc bên bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất*”, vì không thấu tình, cũng không đạt lý.

Hiệp hội đề nghị bãi bỏ quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, kể cả bổ Khoản 11 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*”, không thu lại tiền sử dụng đất khi chủ sở hữu nhà ở xã hội bán lại nhà, không thu tiền sử dụng đất, để cho bên bán nhà được hưởng đầy đủ chính sách phúc lợi nhà ở xã hội **một lần trong đời**.

Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo an sinh xã hội, tránh việc trục lợi chính sách, thì có thể xem xét cho phép áp dụng chính sách không thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở xã hội đối với những trường hợp đã sử dụng nhà ở xã hội **tối thiểu 10 năm** kể từ ngày được nhận nhà và đã có “*sổ hồng*”.

6/- Đề nghị quy định hợp lý mức tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội:

Hiệp hội cảm ơn Bộ Xây dựng đã chấp thuận đề xuất của Hiệp hội về quy định **khoản tiền đặt cọc tối đa không vượt quá 03 tháng tiền thuê nhà** khi thuê nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Hiệp hội nhận thấy, có một số nội dung chưa chuẩn xác hoặc chưa hợp lý tại Khoản 14

Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản 6 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau:

(1) Không cần thiết quy định mức **“tiền đặt cọc tối thiểu”** không vượt quá **1 tháng tiền thuê nhà**, mà để các bên **tự thỏa thuận mức tiền đặt cọc dưới mức tiền đặt cọc tối đa**, theo tinh thần tự nguyện, tự thỏa thuận, bình đẳng trong giao kết hợp đồng theo pháp luật dân sự.

(2) Không cần thiết quy định “Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận khoản **tiền đặt cọc cao hơn** mức nộp quy định tại Khoản này, nhưng khoản tiền đặt cọc này **không vượt quá 50%** giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản này thì **được giảm giá** cho thuê nhà ở hoặc **không phải đóng tiền thuê nhà ở** trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận”, bởi các lý do sau đây: (i) Quy định khoản tiền đặt cọc tối đa không vượt quá 03 tháng tiền thuê nhà là chuẩn xác và đầy đủ; (ii) Bên cho thuê và bên thuê có thể thỏa thuận về việc **bên thuê trả trước tiền thuê nhà và được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định** do hai bên thỏa thuận.

Hiệp hội đề nghị **hoàn thiện lại** Khoản 14 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi Khoản 6 và Khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau:

“14. Khoản 6 và Khoản 7 Điều 21 được sửa đổi như sau:

a) Khoản 6 được sửa đổi như sau:

“6. Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng **tối đa không vượt quá 3 tháng**, để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà.

Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận về việc **bên thuê trả trước tiền thuê nhà và được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định** do hai bên thỏa thuận.

Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Khoản 1, 3, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội”.

b) Khoản 7 được sửa đổi như sau:

“7. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương III của Nghị định này”.

7/- Đề nghị bổ sung “Điều 12a. Chuyển đổi nhà tái định cư thành nhà ở xã hội”:

- Khoản 1 Điều 35 Luật Nhà ở, quy định nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, quy định “Nhà nước chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc **nhà ở xã hội** được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư...”.

- Khoản 2 Điều 36 Luật Nhà ở, quy định “Sử dụng **nhà ở xã hội** được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán **cho người được tái định cư**”.

- Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn nhà tái định cư dôi dư khoảng 7.000 căn được đầu tư từ ngân sách nhà nước và đang xây dựng kế hoạch bán đấu giá để thu hồi vốn. Năm 2014,

Thành phố cũng có kế hoạch chuyển khoảng hơn 1.000 căn nhà tái định cư thành nhà ở xã hội.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung **“Điều 12a. Chuyển đổi nhà ở tái định cư thành nhà ở xã hội”** vào Nghị định 100/2015/NĐ-CP, để thêm phương thức xử lý đối với nhà tái định cư dôi dư (*Ghi chú: Đã có “Điều 12. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội”*), như sau:

“Điều 12a. Chuyển đổi nhà ở tái định cư thành nhà ở xã hội

Trường hợp trên địa bàn có quỹ nhà ở tái định cư dôi dư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định có thể chuyển mục đích sử dụng quỹ nhà này thành nhà ở thương mại để bán đấu giá thu hồi vốn cho ngân sách; hoặc chuyển thành nhà ở xã hội.

Bộ Tài chính hướng dẫn việc hạch toán, quản lý sử dụng nguồn vốn này vào mục đích phát triển nhà ở xã hội của địa phương”.

8/- Về mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội và lãi suất tại Ngân hàng Chính sách xã hội:

8.1)- Quy định pháp luật và quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội:

- Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở quy định **“Ngân hàng Chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định” (gửi tiết kiệm trước)**. Nhưng các ngân hàng do Nhà nước chỉ định lại không được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội thì chưa hợp lý.

- Khoản 5 Điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định: **“Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay”,** lại có thể hiểu là hộ gia đình, cá nhân phải gửi tiết kiệm kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng (**gửi tiết kiệm sau**).

- Mục (3.a) Văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội đã quy định người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện **“phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Ngân hàng Chính sách xã hội với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Chính sách xã hội” (gửi tiết kiệm sau)**.

- Văn bản số 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội quy định mức lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội bằng với mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (Năm 2020, mức lãi suất là 4,8%/năm). Trong lúc mức lãi suất tiết kiệm kỳ hạn trên 12 tháng của các ngân hàng thương mại rất cao, khoảng 8%/năm, nên sẽ khó thu hút người gửi tiết kiệm nhà ở xã hội.

8.2)- Nhận xét:

(1) Ngân hàng Chính sách xã hội quy định khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi phải thực hiện gửi tiết kiệm với **“Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn”**, là cao và không phù hợp với thực tiễn.

(2) **Mức gửi tiết kiệm của người mua nhà sẽ khác nhau do giá căn hộ nhà ở xã hội khác nhau** (Giá căn hộ 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ trong cùng tòa nhà chung cư, hoặc giá căn hộ giữa các dự án NOXH, là khác nhau). Hơn nữa, trường hợp người gửi tiết kiệm chưa đến lượt được mua nhà ở xã hội (do nguồn cung không đáp ứng kịp nhu cầu) thì sẽ không xác định được "mức trả nợ hàng tháng" để gửi tiền tiết kiệm.

(3) Trong **giai đoạn đầu**, sẽ có một số người được mua ngay nhà ở xã hội, được vay vốn ưu đãi, **đồng thời phải thực hiện gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**. Nhưng **sau đó**, lượng người đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội **sẽ ngày càng đông**, do thiếu nguồn cung nhà ở xã hội, nên **phải xếp hàng chờ**, có thể phải mất 5-10 năm mới đến lượt mua nhà (Ở một số nước thường phải xếp hàng chờ trên dưới 10 năm mới được mua nhà). Như vậy, số tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội này, **cần phải được coi là một khoản đầu tư dài hạn, để có chính sách lãi suất tiền gửi tiết kiệm thỏa đáng**.

(4) Người mua nhà ở xã hội **vừa phải gửi tiết kiệm hàng tháng, vừa phải trả lãi vay mua nhà hàng tháng trong năm đầu** do chưa phải trả nợ gốc, và **trước đó đã phải trả 20% giá trị hợp đồng mua nhà ở xã hội**, thì toàn bộ chi phí tài chính hàng tháng sẽ là **gánh nặng** cho người mua nhà ở xã hội. Ví dụ: Vay 600 triệu đồng, lãi suất 5%/năm trong 15 năm. Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được ân hạn trong năm đầu chưa trả nợ gốc thì chỉ phải trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, và **mức gửi tiết kiệm sẽ là khoảng 2,5 triệu đồng, tổng cộng phải chi khoảng 5 triệu đồng/tháng**; Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được tính bao gồm cả trả lãi và nợ gốc thì khoảng 5,8 triệu đồng (trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, trả nợ gốc khoảng 3,3 triệu đồng), nên **mức gửi tiết kiệm sẽ lên đến khoảng 5,8 triệu đồng, tổng cộng phải chi tổng cộng khoảng 8,3 triệu đồng/tháng**, bao gồm trả lãi 2,5 triệu đồng và gửi tiết kiệm 5,8 triệu đồng, rất nặng cho người vay ưu đãi).

(5) Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước cũng **chưa quy định cụ thể, thống nhất về chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội**.

(6) Điểm bất hợp lý nữa, là quy định thực hiện **chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội chỉ áp dụng đối với người mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội**. Còn 04 ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước chỉ định tham gia thực hiện chính sách nhà ở xã hội, thì **không thực hiện chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội**. Nhưng, do Luật Nhà ở quy định nội dung này, nên chỉ có thể thay đổi khi Quốc hội xem xét sửa đổi Luật Nhà ở.

8.3)- Kiến nghị bổ sung "Dự thảo Nghị định" sửa đổi, bổ sung "Khoản 5 Điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP":

"5. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng; mức gửi... đồng/tháng (Hiệp hội đề xuất không quá 1 triệu đồng/tháng), với lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn trên 12 tháng".

9/- Về thời hạn vay ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội:

9.1)- Quy định pháp luật và quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội:

- Khoản 6 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định: **"Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên"**.

- Văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội, tại mục 6 đã quy định **"Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm kể từ**

ngày giải ngân khoản vay đầu tiên”; và tại mục (11.b) đã quy định: **“Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên”.**

9.2)- Nhận xét:

(1) Văn bản 2526/NHCS-TDSV của Ngân hàng Chính sách xã hội có mục đích rất tốt, rất có lợi cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, nhưng có thể đã vượt quá thẩm quyền của Ngân hàng Chính sách xã hội và chưa chặt chẽ.

(2) Thời hạn cho vay có liên quan đến cơ chế tái cấp vốn, cấp bù lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được chỉ định.

(3) Đối tượng nào được vay 15 năm, đối tượng nào được vay 20 năm, đối tượng nào được vay 25 năm... có thể dẫn tới cơ chế “xin - cho”, vận dụng tùy tiện. Do vậy, nên áp dụng thời hạn vay là 15 năm cho giai đoạn 2020-2025, để thống nhất thực hiện.

(4) Việc quy định ân hạn chưa phải trả nợ gốc thuộc thẩm quyền của Ngân hàng Nhà nước.

9.3)- Kiến nghị bổ sung “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung “Khoản 6 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP”:

“6. Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; Áp dụng thời hạn vay 15 năm cho giai đoạn 2020-2025. Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên”.

10/- Bất cập về lợi nhuận định mức của dự án nhà ở xã hội:

Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định **“lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư”**, là không hợp lý. Bởi lẽ, Luật Nhà ở cho phép chủ đầu tư dự án 100% nhà ở xã hội, thì được bán 20% quỹ nhà theo giá thương mại để giảm giá thành nhà ở xã hội, dẫn đến thực tế là chủ đầu tư không được lợi gì thêm khi bán số nhà ở thương mại này theo thời giá của thị trường.

Mức lợi nhuận này, không khuyến khích doanh nghiệp đầu tư dự án nhà ở xã hội. Bởi lẽ, nhiều chi phí “không tên”, kể cả chi phí thực tế giải phóng mặt bằng đều không được tính đúng, tính đủ vào tổng chi phí đầu tư, dẫn đến chủ đầu tư bị thiệt, thậm chí bị thua lỗ.

Mức lợi nhuận này, cũng không khuyến khích chủ đầu tư dự án ứng dụng tiến bộ công nghệ, kỹ thuật, quản lý, để vừa phải đảm bảo chất lượng công trình, gia tăng các tiện ích, dịch vụ, vừa tiết kiệm chi phí, giảm giá thành và trên cơ sở đó, sẽ được hưởng lợi nhuận tăng thêm.

Lẽ ra, Nhà nước chỉ cần kiểm soát về quy hoạch, chất lượng công trình và nhất là giá bán căn hộ nhà ở xã hội, để khuyến khích các doanh nghiệp đổi mới, sáng tạo, hiệu quả.

Hiệp hội đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP**, như sau: **“1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư tại thời điểm tính giá bán nhà ở xã hội; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội. Không khống chế giá bán, lợi nhuận của chủ đầu tư khi bán 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án nhà ở xã hội đó theo giá kinh doanh thương mại”.**

11/- Kiến nghị bổ sung “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung “Khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP” cho phép doanh nghiệp được đầu tư kinh doanh dự án nhà ở xã hội riêng lẻ dạng phòng trọ, nhà trọ:

11.1)- Quy định của pháp luật về nhà ở:

- Khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở cho phép “*hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình*”.

- Khoản (1.a) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định nhà ở xã hội là nhà chung cư, thì “*diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25m² sàn, tối đa là 70m² sàn*”.

- Khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP giao cho “*Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ*”.

- Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD, quy định cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng phòng trọ cho thuê, thì “*Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người*”.

11.2)- Nhận xét:

(1) Pháp luật về nhà ở **không cho phép doanh nghiệp** được đầu tư kinh doanh phòng trọ, nhà trọ, là **không hợp lý** (Quy định này không phù hợp với Luật Đầu tư, vì hoạt động kinh doanh phòng trọ, nhà trọ không thuộc ngành nghề bị cấm kinh doanh).

(2) Thực trạng hầu hết các khu nhà trọ, phòng trọ hiện nay do các hộ gia đình, cá nhân là nhà **lụp xụp, không có các tiện ích cơ bản, thiếu an toàn, an ninh**.

(3) Nếu doanh nghiệp được đầu tư nhà trọ, phòng trọ thì sẽ **góp phần tăng nguồn cung loại phòng trọ có chất lượng tốt hơn, có nhiều tiện ích, dịch vụ phục vụ công nhân, lao động và người nhập cư, và tạo sự cạnh tranh, tạo áp lực để các hộ gia đình, cá nhân phải cải tạo, nâng cấp chất lượng phòng trọ, nhà trọ tốt hơn**. Đồng thời, cũng **phù hợp với định hướng khuyến khích hộ kinh doanh chuyển thành doanh nghiệp**.

(4) Trên thực tế, để thực hiện các dự án khu nhà trọ, thì các chủ doanh nghiệp bất động sản phải đứng tên **trên danh nghĩa cá nhân** để thực hiện dự án, điển hình là trường hợp Ông Lê Hữu Nghĩa, chủ Công ty Lê Thành, đứng tên cá nhân đầu tư 02 dự án Khu phòng trọ cho thuê (5 tầng, khoảng 300 phòng trọ, mỗi phòng 19 m²) tại phường An Lạc, quận Bình Tân TPHCM, khang trang, an toàn, có tiện ích và dịch vụ để phục vụ công nhân lao động, người nhập cư.

11.2)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, **theo hướng cho phép tổ chức, doanh nghiệp được đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội riêng lẻ dạng phòng trọ, nhà trọ, như sau:**

“*c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ **dạng phòng trọ, nhà trọ do tổ chức, doanh nghiệp**, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ **dạng phòng trọ, nhà trọ**”.*

12/- Đề nghị quy định bổ sung chỉ tiêu dân số dự án nhà ở xã hội:

Khoản (1.a) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cho phép “**Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy**

chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành”, theo công thức tính hệ số sử dụng đất, như sau:

$$\text{Hệ số sử dụng đất} = \frac{\text{Tổng diện tích sàn xây dựng}}{\text{Diện tích khuôn viên dự án}}$$

Quy định trên đây đã tạo điều kiện tăng tổng diện tích sàn xây dựng của dự án nhà ở xã hội, nhưng lại không làm tăng tổng số lượng căn hộ nhà ở xã hội của dự án, do không có quy định **được tăng quy mô dân số (chỉ tiêu dân số) lên tối đa 1,5 lần** so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Khoản (1.a) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, cho phép **“tăng chỉ tiêu dân số lên tối đa 1,5 lần”**, như sau:

*“a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng **chỉ tiêu dân số**, mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành”.*

13/- Về thực hiện chính sách ưu đãi thuế 70% đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê:

Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định **“Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành”.**

Nhưng trên thực tế, **Tổng Cục thuế không thực hiện quy định này**, do Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng và Khoản (2.b) Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định dự án nhà ở xã hội được giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp mà thôi, không có chính sách riêng đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo thực hiện **Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, để khuyến khích doanh nghiệp tư nhân đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.** Đồng thời, đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng và Khoản (2.b) Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, để đảm bảo thống nhất với quy định của pháp luật về nhà ở.

14/- Về giải thích từ ngữ tại Khoản 1 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Hiệp hội nhận thấy, **không cần thiết giải thích thêm** đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội, vì nội dung này **đã được quy định đầy đủ** tại Khoản 7 Điều 3 Luật Nhà ở đã “*giải thích từ ngữ*”, như sau: **“7. Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này”.** Đồng thời, Điều 49 Luật Nhà ở đã quy định **10 “đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”**, tại các **khu vực đô thị** và tại các **khu vực nông thôn**. Phát triển nhà ở xã hội nhằm **“để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp và khu kinh tế”** và cho cả **đối tượng là “người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị”.**

Do vậy, Khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và cả nội dung Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đều không cần thiết và không phù hợp với quy định của Luật Nhà ở (nêu trên).

Hiệp hội đề nghị bãi bỏ Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và cả Khoản 2 Điều 3 được sửa đổi, bổ sung trong “*Dự thảo Nghị định*”.

15/- Đề nghị nghiên cứu xây dựng, hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật nhằm bịt kín các “*lỗ hổng*” làm thất thoát tài sản công, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, để tiếp tục vận hành trở lại phương thức xã hội hóa đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT), trong đó có hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

- Khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (*Luật PPP*) sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 36; Khoản 1 Điều 53 và bãi bỏ điểm b Khoản 3 Điều 40, điểm b Khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở. Theo đó, bãi bỏ phương thức đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ, dự án nhà ở tái định cư, dự án nhà ở xã hội theo hình thức hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT).

- Điểm d Khoản 5 Điều 101 “*Luật PPP*”, quy định kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/01/2021), thì “*Dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT*”.

Tuy nhiên, “*Luật PPP*” không bãi bỏ “*Điều 44. Sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao*” và “*Điều 117. Sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao*” của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Có nghĩa là, pháp luật vẫn thừa nhận “*dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao*”.

Hiệp hội nhận thấy, “*Luật PPP*” dừng tất cả các dự án BT (mới) kể từ ngày 01/01/2021 là rất cần thiết. Nhưng, chỉ nên dừng trong giai đoạn 2020-2022, nhằm rà soát, xây dựng hoàn thiện lại cơ chế, chính sách, pháp luật nhằm bịt kín các “*lỗ hổng*” làm thất thoát tài sản công, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, để tiếp tục vận hành trở lại phương thức xã hội hóa đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT), trong đó có hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Bởi lẽ, thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư của Đảng và Nhà nước, nhằm huy động tối đa nguồn lực xã hội để phát triển cơ sở hạ tầng; phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, xây dựng lại nhà chung cư cũ; chỉnh trang, tái phát triển các khu đô thị cũ lụp xụp, trên và ven kênh rạch, thì cần thiết thực hiện đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) và cũng rất cần thiết phải có hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét, chỉ đạo tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng xây dựng-chuyển giao, để huy động các nguồn lực xã hội hóa. Trong đó, có các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư cũ, dự án nhà ở tái định cư, dự án nhà ở xã hội, chỉnh trang, tái phát triển các khu đô thị cũ lụp xụp, trên và ven kênh rạch, theo hình thức hợp đồng xây dựng-chuyển giao (BT).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBĐS;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

Phụ lục: Các nội dung đề nghị sửa đổi
trong “Dự thảo Nghị định”

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

1/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 5 và đề nghị bổ sung Khoản 7 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trách nhiệm dành quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội:

“Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất, tại các đô thị từ loại 3 trở lên, phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng 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.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

2. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội. **Trường hợp nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%, thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án và nộp thêm vào ngân sách nhà nước một số tiền bằng 10% tiền sử dụng đất phân bổ cho quỹ đất 20% (hoặc tỷ lệ % khác do Chính phủ quy định), nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn. Chủ đầu tư được kinh doanh toàn bộ sản phẩm của dự án”.**

3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận; trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở tại dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiền sử dụng đất đã nộp và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao.

Trường hợp địa phương không thể khấu trừ hoặc bố trí được ngân sách để hoàn trả thì số tiền chưa được hoàn trả (chưa được khấu trừ) sẽ được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư phải nộp đối với các dự án đầu tư khác trên địa bàn.

7. Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách thu được từ quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, chỉ để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn của địa phương”.

2/- Về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, đối với trường hợp dự án sử dụng “khu đất do Nhà nước đang quản lý”:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2015/NĐ-CP, trong đó có một Điều bổ sung điểm c vào Khoản 4 Điều 12 Nghị định 25/2020/NĐ-CP:

“c) Các yêu cầu (bổ sung) đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội sử dụng khu đất do Nhà nước đang quản lý:

- Tiêu chí về nguồn vốn đầu tư.
- Tiêu chí về lợi nhuận định mức.
- Tiêu chí về mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật.
- Tiêu chí về dành diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại.
- Tiêu chí về thời hạn cho thuê, về tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê của dự án.

- *Tiêu chí về giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, đặt cọc tiền thuê nhà.*

- *Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa vào sử dụng”.*

3/- Về lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đối với trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất, chưa được công nhận chủ đầu tư:

Khoản 12 “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai”, bổ sung Điều 14b Nghị định 43/2014/NĐ-CP, như sau:

“Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây: 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án; 2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại” (Ghi chú: Dự án nhà ở xã hội thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

4/- Đề nghị xây dựng quy trình phê duyệt hợp lý đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ:

Khoản 7 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, như sau: “a) Trường hợp dự án nhà ở xã hội phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời đề xuất nhà đầu tư. Bộ Xây dựng xem xét về sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án và điều kiện của chủ đầu tư trước khi trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”.

5/- Về mức cho vay xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở:

Khoản 9 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP: “b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa không quá 400 triệu đồng tại khu vực đô thị, 300 triệu đồng tại khu vực nông thôn”.

6/- Đề nghị quy định chủ sở hữu nhà ở xã hội khi bán nhà, không phải nộp tiền sử dụng đất:

Hiệp hội đề nghị bỏ Khoản 11 Điều 1 “Dự thảo Nghị định”, đồng thời bãi bỏ quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, không thu tiền sử dụng đất khi chủ sở hữu nhà ở xã hội bán lại nhà, để cho bên bán nhà được hưởng đầy đủ chính sách phúc lợi nhà ở xã hội một lần trong đời.

Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo an sinh xã hội, tránh việc trục lợi chính sách, thì có thể xem xét cho phép áp dụng chính sách không thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở xã hội đối với những trường hợp đã sử dụng nhà ở xã hội tối thiểu 10 năm kể từ ngày được nhận nhà và đã có “sổ hồng”.

7/- Đề nghị quy định hợp lý mức tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội:

Khoản 14 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi Khoản 6 và Khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

“14. Khoản 6 và Khoản 7 Điều 21 được sửa đổi như sau:

a) Khoản 6 được sửa đổi như sau:

“6. Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng **tối đa không vượt quá 3 tháng**, để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà.

Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận về việc **bên thuê trả trước tiền thuê nhà và được giảm giá cho thuê nhà ở** hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.

Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Khoản 1, 3, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội”.

b) Khoản 7 được sửa đổi như sau:

“7. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương III của Nghị định này”.

8/- Đề nghị bổ sung “Điều 12a. Chuyển đổi nhà tái định cư thành nhà ở xã hội”:

Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “Dự thảo Nghị định” bổ sung **“Điều 12a. Chuyển đổi nhà ở tái định cư thành nhà ở xã hội”** vào Nghị định 100/2015/NĐ-CP, để thêm phương thức xử lý đối với nhà tái định cư dôi dư (Ghi chú: Đã có “Điều 12. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở xã hội”):

“Điều 12a. Chuyển đổi nhà ở tái định cư thành nhà ở xã hội

Trường hợp trên địa bàn có quỹ nhà ở tái định cư dôi dư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định có thể chuyển mục đích sử dụng quỹ nhà này thành nhà ở thương mại để bán đấu giá thu hồi vốn cho ngân sách; hoặc chuyển thành nhà ở xã hội.

Bộ Tài chính hướng dẫn việc hạch toán, quản lý sử dụng nguồn vốn này vào mục đích phát triển nhà ở xã hội của địa phương”.

9/- Về mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội và lãi suất tại Ngân hàng Chính sách xã hội:

Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung **Khoản 5 Điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:**

“5. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời

gian tối thiểu 12 tháng; mức gửi... đồng/tháng (Hiệp hội đề xuất không quá 1 triệu đồng/tháng), với lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn trên 12 tháng”.

10/- Về thời hạn vay ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội:

Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung **“Khoản 6 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP”**:

“6. Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; Áp dụng thời hạn vay 15 năm cho giai đoạn 2020-2025. Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên”.

11/- Quy định về lợi nhuận định mức của dự án nhà ở xã hội:

Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP**, như sau: *“1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư tại thời điểm tính giá bán nhà ở xã hội; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội. Không khống chế giá bán, lợi nhuận của chủ đầu tư khi bán 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án nhà ở xã hội đó theo giá kinh doanh thương mại”.*

12/- Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

“c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ dạng phòng trọ, nhà trọ do tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ dạng phòng trọ, nhà trọ”.

13/- Đề nghị quy định bổ sung chỉ tiêu dân số dự án nhà ở xã hội:

Đề nghị bổ sung một Khoản của Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung **Khoản (1.a) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:**

*“a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng **chỉ tiêu dân số**, mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành”.*

14/- Về giải thích từ ngữ tại Khoản 1 Điều 1 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Hiệp hội đề nghị bổ Khoản 1 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và bãi bỏ Khoản 2 Điều 3 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

15/- Về thực hiện chính sách ưu đãi thuế 70% đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo thực hiện **Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP**, quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, để khuyến khích

doanh nghiệp tư nhân đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Đồng thời, đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng và Khoản (2.b) Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, để đảm bảo thống nhất với quy định của pháp luật về nhà ở./.