

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 33/2021/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021

“V/v Kiến nghị xem xét xử lý tiếp một số vướng mắc, bất cập để hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn”

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) hoan nghênh Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP “Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội”, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Trong đó, có nhiều nội dung mới, như quy định tất cả các dự án nhà ở thương mại từ 2 ha trở lên đối với đô thị đặc biệt và đô thị loại I; từ 5 ha trở lên đối với đô thị loại II, loại III phải dành 20% quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội; đối với các dự án dưới 02 ha đối với đô thị đặc biệt và đô thị loại I, hoặc dưới 5 ha đối với đô thị loại II, loại III không phải dành 20% quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội (*trước đây quy định tất cả các dự án nhà ở thương mại không phân biệt quy mô diện tích đều phải dành quỹ đất trong dự án để phát triển nhà ở xã hội. Trong đó, dự án từ 10 ha trở lên phải xây dựng nhà ở xã hội trong dự án; dự án dưới 10 ha được lựa chọn thực hiện theo một trong 03 phương thức, hoặc xây dựng nhà ở xã hội trong dự án, hoặc hoán đổi bằng quỹ nhà ở xã hội khác có giá trị tương đương, hoặc trị giá bằng tiền để nộp ngân sách nhà nước*); hoặc quy định thời hạn vay ưu đãi lên **tối đa không quá 25 năm** (*trước đây quy định thời hạn vay tối thiểu 15 năm*); hoặc tiền **đặt cọc** thuê nhà ở xã hội chỉ từ **01- 03 tháng** tiền thuê (*trước đây quy định thời hạn vay tối thiểu 15 năm, hoặc phải đặt cọc từ 03 - 12 tháng tiền thuê nhà như quy định trước đây*); hoặc giao cho Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, **tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư** dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, kỳ vọng sẽ xử lý được vướng mắc về việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đối với các thửa đất công là đất “sạch” (*Ghi chú: Cho đến nay, chưa có tiêu chí thực hiện đấu thầu các thửa đất “sạch” do Nhà nước quản lý đã được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội để lựa chọn chủ đầu tư, dẫn đến tình trạng các thửa đất công này bị “đắp chiếu” trong nhiều năm qua*)...

Mặc dù Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (*sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP*) mới vừa được ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 01/04/2021, nhưng do **vẫn còn một số vướng mắc, bất cập**, nên Hiệp hội nhận thấy rất cần được quan tâm xem xét xử lý tiếp, để hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội đối

với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị (sau đây gọi là dự án nhà ở thương mại), như sau:

1/- Quy định chỉ có chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I, hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III không phải dành quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội là không phù hợp với Luật Nhà ở và không công bằng:

1.1)- Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nhỏ không phải dành một phần diện tích đất ở làm nhà ở xã hội:

Tại Khoản 2 Điều 5 (mới) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định “trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất **nhỏ hơn 2 ha** tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc **nhỏ hơn 5 ha** tại các đô thị loại II và loại III 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 theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Hiệp hội nhận thấy, quy định “**chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%**” để làm nhà ở xã hội đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất **nhỏ hơn 2 ha** tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc **nhỏ hơn 5 ha** tại các đô thị loại II và loại III, là **không phù hợp** với Luật Nhà ở 2014, do Khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 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. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư 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**” và với Khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 quy định **trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở”**.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2014 **chỉ có một cách hiểu đúng**, đó là **tất cả** các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, loại II, loại III và các đô thị còn lại đều **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**. Chính vì thế nên Điều 5 (cũ) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại “**không phân biệt quy mô diện tích đất**”, tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III **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**.

Nhưng, Điều 5 (mới) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP không còn sử dụng cụm từ “**không phân biệt quy mô diện tích đất**” và lại quy định dự án nhà ở thương mại “**nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III 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**”, có nghĩa là các dự án nhà ở thương mại dưới 2 ha, hoặc dưới 5 ha (nêu trên) thì **không phải thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở dự án để phát triển nhà ở xã hội**, nên **không phù hợp với Luật Nhà ở**, Quy

định này lại gây ra tình trạng **không công bằng** giữa các dự án nhà ở thương mại như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Một dự án nhà ở thương mại có quy mô diện tích 1,9 ha (dưới mức 2 ha) tại khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, có khả năng đạt tỷ suất lợi nhuận cao, nhưng không phải thực hiện nghĩa vụ dành 20% đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội. Nhưng, một dự án khác có quy mô 2,1 ha (thuộc trường hợp có từ 2 ha trở lên) tại huyện ngoại thành, có tổng mức đầu tư chỉ khoảng vài trăm tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận thấp hơn rất nhiều, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ dành 20% đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội.

Qua ví dụ trên đây cho thấy, Luật Nhà ở 2014 đã **rất đúng và công bằng**, khi quy định **tất cả** các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III và các loại đô thị còn lại, đều **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 và tại Điều 5 (cũ) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã quy định 02 nhóm dự án, đối với dự án có quy mô từ 10 ha trở lên, thì chủ đầu tư phải dành 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án; đối với dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha, thì chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện theo một trong 03 phương thức (nêu trên) để thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì thẩm quyền của Chính phủ quy định chi tiết, nhưng không được quy định khác, hoặc trái với Luật.

1.2)- Về quy định hoán đổi quỹ đất 20% do không phù hợp quy hoạch:

Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “**Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận**”.

Hiệp hội đề nghị lưu ý trường hợp hoán đổi quỹ đất 20% “**do có sự thay đổi quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp**”. Bởi lẽ, Luật Quy hoạch đô thị quy định “**quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng**” (điểm c Khoản 1 Điều 18), hoặc quy định “**chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư**” (Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị), nên có thể dẫn đến tình trạng **rất nhiều chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại sẽ căn cứ Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP để **đề xuất hoán đổi quỹ đất 20%** với lý do không phù hợp quy hoạch.

Với quy định tại Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận, vô hình chung sẽ **đẩy việc lên Thủ tướng Chính phủ** (trước hết là **phải thông qua Bộ Xây dựng** xem xét để trình Thủ tướng Chính phủ), mà lẽ ra hoàn toàn có thể **phân cấp thẩm quyền** cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định, bởi lẽ đã có các quy định rất cụ thể tại

điểm a, điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP, để phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương.

Hiệp hội nhận thấy, khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất hoán đổi quỹ đất 20% do không phù hợp quy hoạch là đã căn cứ vào thực tiễn của địa phương, nên thường sẽ được sự đồng thuận của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận, nên quy trình thủ tục này **có tính hình thức, đùn đẩy trách nhiệm, đùn đẩy công việc lên Thủ tướng Chính phủ, mà lẽ ra phải thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.** Bởi lẽ, sau khi có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì lại quay trở về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xử lý tiếp theo các tiêu chí đã được quy định rất cụ thể tại điểm a, điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Đề nghị xem thêm chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

1.3)- Kiến nghị:

Để thực hiện đúng quy định tại Điều 16 và Điều 26 Luật Nhà ở 2014, đồng thời đảm bảo sự công bằng cho tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ **xem xét sửa đổi, bổ sung Khoản 2 và Khoản 3 Điều 5 (mới) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP),** như sau:

“2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III 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 theo quy định của pháp luật về đất đai~~ 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 nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% và xác định giá trị tiền sử dụng 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; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn. (Ghi chú: Tương tự quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này).

3. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp 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 xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng 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; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”.

2/- Quy định “trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội” sẽ dẫn đến “ách tắc” thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:

2.1)- Kết quả nghiên cứu Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) quy định: “b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”.

Tuy nhiên, điểm c Khoản 2, Khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP chỉ quy định thủ tục ban hành văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, chứ không quy định thủ tục ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, mà “trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”.

Do vậy, sẽ tiếp tục “ách tắc” thủ tục xác định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, dù dự án đã có văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”.

Lẽ ra, Điểm b Khoản 2 (mới) Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP chỉ nên quy định Sở Xây dựng thực hiện thủ tục “xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội” sau khi nhà đầu tư đã có văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư”, thì mới thống nhất và đồng bộ với điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 và Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và điểm c Khoản 2, Khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, quy trình thủ tục đầu tư (cấp tỉnh) được pháp luật quy định như sau:

- **Bước 1:** Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư” theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư và điểm c Khoản 2, Khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

- **Bước 2:** Thực hiện thủ tục “xác định chủ đầu tư” theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở và điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, đồng thời xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Do vậy, quy định tại Điểm b Khoản 2 (mới) Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã “vênh” và không thống nhất, không đồng bộ với các quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư; với điểm c Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở; với điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 và điểm c Khoản 2 và Khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

2.2)- Kiến nghị:

a. Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) như sau: “b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và ~~trong nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền~~ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời ~~xác định~~ với chấp thuận nhà đầu tư, thì nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”.

b. Đề nghị Bộ Xây dựng sớm ban hành Thông tư hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sớm ban hành Thông tư hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP). Trong đó, có quy định tiêu chí đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, để tổ chức đấu thầu các diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất sạch) đã được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội (Phụ lục đính kèm).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

PHỤ LỤC

1/- Về quy định chủ đầu tư “có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án” trong trường hợp “không phải dành quỹ đất 20%”:

Tại văn bản số 106/2020/CV-HoRE ngày 09/10/2020, Hiệp hội đã nhận định nội dung Khoản 2 Điều 5 (cũ) Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trường hợp dự án dưới 10 ha, chủ đầu tư có trách nhiệm dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội và được lựa chọn thực hiện theo một trong 03 phương thức, trong đó có phương thức trị giá bằng tiền để nộp ngân sách nhà nước. Nhưng, quy định “cách tính” để thực hiện phương thức nộp bằng tiền tại Khoản 2 Điều 5 (cũ) Nghị định 100/2015/NĐ-CP lại chưa đúng, dẫn đến thực tế là trong giai đoạn kể từ ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực) đến ngày 01/04/2021 (ngày Nghị định 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực), ngân sách nhà nước không thu được thêm đồng nào để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án nhà ở thương mại này.

Theo quy định này, 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 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%). Có nghĩa 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, thuê mua. Thực hiện quy định này, “bên bị thua thiệt” là ngân sách nhà nước và người dân, vì không được bổ sung thêm nguồn lực để phát triển nhà ở xã hội.

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 2 Điều 5 (mới) Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư “có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án” là không cần thiết, vì đương nhiên chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước trên toàn bộ diện tích đất dự án, thì mới được bán toàn bộ sản phẩm theo quy định của Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản.

Quy định chủ đầu tư “có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án” lại có thể gây nhầm tưởng là chủ đầu tư sau khi đã “nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án” là đã thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô diện tích dưới 2 ha, hoặc dưới 5 ha (như trên), nhưng thực chất ngân sách nhà nước không nhận được thêm đồng nào từ các dự án này để phát triển nhà ở xã hội, vì quy định “chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%”.

2/- Hiệp hội đề xuất các tiêu chí đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội sử dụng diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất sạch):

(1) Tiêu chí về vốn đầu tư:

Theo pháp luật nhà ở, Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng **vốn ngân sách Nhà nước**, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hợp đồng BT để cho thuê, cho thuê mua. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn tín dụng ưu đãi.

Trên thực tế, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **chưa được vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội và cũng chưa được vay vốn ưu đãi tại các Ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank** do Nhà nước chưa bố trí được nguồn tái cấp vốn từ ngân sách nhà nước, hoặc **cấp bù lãi suất**, nên các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải tự chuẩn bị nguồn vốn đầu tư, hoặc vay ngân hàng với lãi suất thương mại. Đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội không được bố trí đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, mà đầu tư bằng nguồn vốn của nhà đầu tư, thì **tiêu chí về vốn đầu tư cũng là một tiêu chí để đánh giá năng lực của nhà đầu tư.**

(2) Tiêu chí về lợi nhuận định mức:

Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **lợi nhuận định mức** của toàn bộ dự án nhà ở xã hội **không vượt quá 10%** tổng mức đầu tư. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm lợi nhuận định mức**. Ví dụ: Công ty A đưa ra mức lợi nhuận 8%; Công ty B đưa ra mức lợi nhuận 5%; Công ty C đưa ra mức lợi nhuận 0%...

(3) Tiêu chí về mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, được Nhà nước hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm mức hưởng ưu đãi về thuế, giảm mức Nhà nước hỗ trợ xây dựng hệ thống đầu tư hạ tầng kỹ thuật** khi tham gia đấu thầu.

(4) Tiêu chí về dành diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại:

Khoản (1.b) và Khoản (1.c) Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư được dành **20% tổng diện tích đất** trong dự án nhà ở xã hội, để đầu tư xây dựng **công trình kinh doanh thương mại, nhà ở thương mại**; hoặc được phép dành **20% tổng diện tích sàn nhà ở** của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm tỷ lệ diện tích đất hoặc diện tích sàn nhà ở để bán** theo giá kinh doanh thương mại. Ví dụ: Công ty A đưa ra mức tỷ lệ 18%; Công ty B đưa ra mức tỷ lệ 15%; Công ty C đưa ra mức tỷ lệ 10%; Công ty D đưa ra mức tỷ lệ 0%, không kinh doanh nhà ở thương mại, sẽ tăng thêm 20% nguồn cung nhà ở xã hội tại dự án.

(5) Tiêu chí về thời hạn cho thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án:

Hiện nay, đang rất thiếu nhà ở xã hội cho thuê và cũng rất cần thiết khuyến khích đầu tư **nhà ở xã hội cho thuê với kỳ hạn dài**, thay vì chỉ tập trung vào phương thức mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư dự án **nhà ở xã hội cho thuê** khoảng trên dưới **20 năm**.

Do vậy, **tiêu chí về thời hạn cho thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án** cũng là một tiêu chí quan trọng để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực. *Ví dụ: Dự án nhà ở xã hội với cam kết cho thuê dài hạn 20 năm hoặc lâu hơn, để đáp ứng nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân lao động nghèo, người nhập cư.*

(6) Tiêu chí về giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **có năng lực** sẽ đưa ra mức **giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tốt nhất, thuận lợi nhất** cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

(7) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án nhà ở xã hội./.