

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 100/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2022

“V/v Góp ý Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*” (sau đây gọi là “*Dự thảo Nghị định*”), như sau:

1/- Góp ý khoản 4 Điều 4 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định cụ thể những khu vực trong đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền:

Hiệp hội nhất trí với nội dung khoản 4 Điều 4 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định cụ thể những khu vực trong đô thị **được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền “không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị”**.

Hiệp hội nhận thấy, **người mua nền nhà** dự án để xây dựng nhà thuộc các khu vực “*không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan*” thường là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị với **khả năng tài chính có hạn** nên có **nhu cầu xây dựng hoàn thành căn nhà dần dần**, như căn nhà có 03 tầng thì trước hết chỉ có khả năng xây tầng trệt để ở; sau 1-3 năm mới có thể xây tiếp tầng 2, tầng 3.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị xem xét giải quyết trường hợp cá nhân, hộ gia đình trong khu đô thị hiện hữu được phép **xây dựng lại nhà ở**, cũng có **nhu cầu xây dựng hoàn thành căn nhà dần dần**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, như sau:

“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực trong đô thị mà cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng mới, xây dựng lại nhà ở riêng lẻ hoặc được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:

a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt; việc xây dựng nhà ở phải đảm bảo tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị từng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị để quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng nhà ở không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.

c) Người dân có Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đô thị quy định tại điểm b khoản này được xây dựng từng phần của nhà ở theo điểm dừng kỹ thuật, nhưng phải có đơn đề nghị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và phải hoàn thành xây dựng toàn bộ căn nhà trong thời hạn không quá 60 tháng”.

2/- Góp ý khoản 2 Điều 6 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, đề nghị bổ sung quy định phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 21 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và được xác định tại thời điểm có quyết định phê duyệt dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

(1) Hiệp hội nhất trí với dự thảo sửa đổi, bổ sung **điểm c** khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, nhưng đề nghị **bổ sung** quy định “Phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này” được xác định tại thời điểm có quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau thời điểm này, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có thể **đầu tư nâng cấp** (thay thế bằng vật liệu xây dựng, trang thiết bị cao cấp) và **bổ sung thêm nhiều tiện ích**, dịch vụ cho phần diện tích 20% được kinh doanh thương mại này. Bên cạnh đó, **giá bán, giá cho thuê** phần diện tích 20% này có thể **biến động lên, xuống** theo thị trường (thường có xu thế tăng giá) nên cần bổ sung quy định **chủ đầu tư được hưởng phần lợi nhuận tăng thêm** và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tăng thêm mà **không phải “tính lại”** theo quy định “phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa” và chủ đầu tư **tự chịu trách nhiệm** nếu kinh doanh phần diện tích 20% này **bị thua lỗ**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c** khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 6 “Dự thảo Nghị định”), như sau:

“c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư 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.

Phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này được xác định tại thời điểm có quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài phần diện tích kinh doanh thương mại nêu tại Điểm c Khoản

này, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác). Phần diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau thời điểm có quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án nhà ở xã hội này với Nhà nước thì chủ đầu tư được kinh doanh phần 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại và hưởng lợi nhuận tăng thêm hoặc chịu lỗ (nếu có)".

(2) Hiệp hội cũng đề nghị bỏ từ "Sửa đổi" tại khoản 1 Điều 6 "Dự thảo Nghị định" như sau: "~~1. Sửa đổi, Bổ sung~~ khoản 4 Điều 3 như sau", bởi lẽ chỉ có "~~Bổ sung~~" khoản 4 (mới) chứ không có "Sửa đổi".

3/- Đề nghị bổ sung khoản 2 (mới) Điều 7 "Dự thảo Nghị định" sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP:

3.1)- Đề nghị nội dung Điều 7 "Dự thảo Nghị định" trở thành "khoản 1" Điều 7 "Dự thảo Nghị định":

Đề nghị xác định nội dung "khoản 1" Điều 7 "Dự thảo Nghị định", như sau:

"1. Bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 Điều 2 như sau: "5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP".

3.2)- Đề nghị bổ sung khoản 2 (mới) Điều 7 "Dự thảo Nghị định" sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định tất cả các chủ đầu tư dự án 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:

a. "Bắt cập" do khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định 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 thì "chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%" để làm nhà ở xã hội là không phù hợp và trái với quy định tại khoản 2 Điều 16 và khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014:

(1) Khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 quy định "2. 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".

(2) 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 “4. 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”**, có nghĩa là **tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**.

(3) Tuy nhiên, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) **đã bỏ** 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% ...”**, có nghĩa là các dự án nhà ở thương mại dưới 2 ha, hoặc dưới 5 ha (nêu trên) thì **“chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%” để làm nhà ở xã hội là không phù hợp và trái** với quy định tại khoản 2 Điều 16 và khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014.

(4) Do vậy, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) đã **tuân thủ đúng và quy định chi tiết thực hiện** khoản 2 Điều 16 và khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 quy định tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại 1, loại 2 và loại 3 thì **tất cả “1. Chủ đầu tư dự án 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”**.

b. **“Bất cập”** do khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định 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 thì **“chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%” để làm nhà ở xã hội** còn gây ra tình trạng **không công bằng** giữa các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại cao cấp **“A”** tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh có quy mô diện tích **1,9 ha** (thuộc trường hợp diện tích dưới 2 ha) với giá đất khoảng trên 500 triệu đồng/m² thì giá đất của mặt bằng này khoảng **9.500 tỷ đồng**. Dự án này có **khả năng sinh lợi rất cao** nhưng chủ đầu tư lại **“không phải dành quỹ đất 20%” để xây dựng nhà ở xã hội** theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP. Nhưng, Dự án nhà ở thương mại **“B”** có quy mô **2,1 ha** (thuộc trường hợp có từ 2 ha trở lên) tại huyện Củ Chi có tổng mức đầu tư chỉ vài trăm tỷ đồng, có **khả năng sinh lợi thấp hơn rất nhiều**, nhưng theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì chủ đầu tư **phải thực hiện nghĩa vụ dành 20% đất ở** của dự án để phát triển nhà ở xã hội, dẫn đến **không công bằng** giữa các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **“A”** và **“B”** (trên đây) và các trường hợp tương tự.

c. **“Bất cập”** do khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 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”** dẫn đến thực tế là **ngân sách nhà nước không thu được thêm đồng nào để phát triển nhà ở xã hội**:

(1) Trước đây, tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*trước khi được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP*) đã quy định **02 nhóm dự án nhà ở thương mại**, 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**, còn 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:

Một là, dành 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

Hai là, chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20%.

Ba là, nộp bằng tiền tương đương với 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, dẫn đến thực tế là ngân sách nhà nước không thu được thêm đồng nào để phát triển nhà ở xã hội.

(2) Hiện nay, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cũng quy định tương tự: “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**”.

Các quy định này **dẫn đến thực tế là ngân sách nhà nước không thu thêm được đồng nào** để phát triển nhà ở xã hội và người dân thì không có thêm sản phẩm nhà ở xã hội để được mua, thuê, thuê mua, **rất là vô lý (!)**, bởi lẽ trước khi có Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP thì Luật Nhà ở 2005 đã quy định các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất dự án** thì mới được bán, kinh doanh toàn bộ sản phẩm.

d. “**Bất cập**” do khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 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 **từ 2 ha trở lên** tại các đô thị loại đặc biệt và loại I, hoặc **từ 5 ha trở lên** tại các đô thị loại II và loại III, **đã bỏ quy định chủ đầu tư dự án được “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20%”** nên không hợp lý và không phù hợp với thực tiễn, mà nếu cho phép hoán đổi quỹ đất khác hoặc quỹ nhà ở xã hội khác có giá trị tương đương thì Nhà nước sẽ có thêm nhiều nhà ở xã hội hơn ở vị trí khác với giá bán nhà ở xã hội phù hợp với khả năng tài chính của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội:

(1) Trước đây, khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*trước khi được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP*) đã có lý có tình hơn khi quy định: “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 (...) để 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 có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (...)**; 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, 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 nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”, có nghĩa là **tất cả** các dự án nhà ở thương mại từ 10 ha trở lên thì chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở xã hội trong dự án, **không cho phép “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20%”**.

Các quy định này của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP cũng đều **“bắt cập” vì không phải dự án nhà ở thương mại nào cũng phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án**, nhất là dự án nhà ở cao cấp, bởi lẽ chi phí giải phóng mặt bằng rất cao, dẫn đến giá bán căn hộ nhà ở xã hội cũng rất cao, vượt quá khả năng tài chính của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội, chưa tính các chi phí dịch vụ quản lý vận hành sau này cũng rất cao do nằm trong cùng khu nhà ở cao cấp.

Ví dụ: Một dự án nhà ở thương mại cao cấp tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức có quy mô diện tích 2 ha thì phải dành 20% diện tích đất là 4.000 m² để xây dựng nhà ở xã hội, mà với giá đất nhận chuyển nhượng có thể lên đến khoảng 80 triệu đồng/m² thì chi phí giải phóng mặt bằng 4.000 m² khu đất này đã lên đến 320 tỷ đồng và được tính vào chi phí đầu tư dự án nhà ở xã hội, dẫn đến giá bán nhà ở xã hội có thể lên đến khoảng 40 triệu đồng/m² dẫn đến giá bán căn hộ 50-70 m² có thể lên đến 2 - 2,8 tỷ đồng và các chi phí dịch vụ, quản lý vận hành sau này cũng vượt quá khả năng tài chính của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội.

(2) Hiệp hội nhận thấy, nên quy định cách thức đơn giản, minh bạch, dễ thực hiện để xác định nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải chuyển giao nhà ở xã hội theo “công thức” minh bạch để cán bộ công chức nhà nước dễ thực hiện, không bị “rủi ro pháp lý trong thi hành công vụ”**, như sau:

Số lượng căn hộ nhà ở sau hoán đổi bằng (=) số lượng nhà ở trước hoán đổi nhân (x) hệ số hoán đổi

Hiệp hội đề nghị quy định “**hệ số hoán đổi**” do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo từng khu vực, theo từng loại dự án nhà ở và được điều chỉnh hàng năm hoặc khi có biến động giá đất.

Ví dụ: Cách tính hoán đổi 100 căn hộ nhà ở xã hội tại quận 1 sang huyện C thành phố H, có hệ số hoán đổi là 3 thì kết quả sau khi hoán đổi là:

Số lượng căn hộ sau hoán đổi = 100 căn hộ trước hoán đổi x 3 = 300 căn hộ

đ. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 2 (mới) Điều 7 “**Dự thảo Nghị định**” để sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu 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) hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được hoán đổi số lượng nhà ở xã hội của quỹ đất 20% bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo công thức số lượng căn hộ sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ trước khi hoán đổi nhân (x) hệ số hoán đổi theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hệ số hoán đổi này được quy định theo từng khu vực, theo từng loại dự án và được điều chỉnh hàng năm hoặc khi thị trường có biến động.

2. 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 (...).

3.3)- Đề nghị bổ sung khoản 3 (mới) Điều 7 “Dự thảo Nghị định” để sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP để xử lý “bất cập” do khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP chưa quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nên nhiều dự án nhà ở xã hội bị “ách tắc” do không thuộc trường hợp “quy định chuyển tiếp”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP về “quy định chuyển tiếp” quy định: “2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP” có “bất cập” do chưa quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nên nhiều dự án nhà ở xã hội bị “đứng hình”, như sau:

(1) “Vướng mắc” do cách hiểu của các địa phương là “dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư” thì quyết định hoặc văn bản này phải còn hiệu lực. Nhưng trên thực tế, hầu như tất cả các dự án nhà ở thương mại “đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành” thì tất cả các văn bản này đến nay đều đã hết hiệu lực mà chủ đầu tư lại không thể xin gia hạn hiệu lực. Với cách hiểu trên đây thì khoản 2 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP gần như không áp dụng được vào thực tế.

(2) “Bất cập” do phạm vi điều chỉnh của khoản 2 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP chỉ điều chỉnh trường hợp dự án nhà ở xã hội đã có “quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư”, nhưng chưa bao gồm trường hợp dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền “phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500” mà quyết định này không ghi thời hạn hiệu lực, nên Hiệp hội nhận thấy rất cần bổ sung quyết định “phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500” vào khoản 2 Điều

2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP để thực hiện chuyển tiếp thì sẽ xử lý được thêm nhiều dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định “*phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*” trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 3 (mới) Điều 7 “*Dự thảo Nghị định*” để sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về “*xử lý chuyển tiếp*”, như sau:

“3. *Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, như sau:*

“2. *Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ*”.

4/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 12 “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng, theo hướng phân cấp mạnh hơn cho Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và cấp tỉnh:

4.1)- Sự cần thiết sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 13 Nghị định 15/2021/NĐ-CP theo hướng phân cấp mạnh hơn cho Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và cấp tỉnh thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

Hiệp hội nhận thấy, với quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP “4. *Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đối với dự án quy mô lớn quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị định này, dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định tại Điều 109 Nghị định này, cụ thể: a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án nhóm A; dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp đặc biệt, cấp I; dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên; b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định đối với dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ dự án quy định tại điểm a khoản này*” thì dẫn đến tình trạng hầu như tất cả các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đều phải trình Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng (là Cục Quản lý hoạt động xây dựng) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, bởi lẽ:

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 “d) *Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác*” và điểm a khoản 4 Điều 71 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định: “4. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này*” trong đó có thẩm định “*sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng...*” (Ghi chú: “*Vốn khác*” trong đó có “*vốn tư nhân*”) nên khoản 8 Điều 3 Nghị

định 15/2021/NĐ-CP quy định: “8. Dự án đầu tư xây dựng quy mô lớn sử dụng vốn khác có yêu cầu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, gồm: dự án đầu tư xây dựng nhóm A theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án đầu tư xây dựng do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có yêu cầu thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư” và tại Mục 1 Phụ lục X Nghị định 15/2021/NĐ-CP quy định “công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng” gồm: “Công trình dân dụng, nhà ở, nhà chung cư từ cấp III trở lên”, mà theo quy định tại Mục 2.1 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư 06/2021/TT-BXD Phân cấp công trình xây dựng theo quy mô kết cấu, gồm “Nhà, kết cấu dạng nhà: Cấp công trình cấp III có chiều cao: $>6\div28$ m; có số tầng: $2\div7$ tầng; tổng diện tích sàn (nghìn m²): $1\div10$; độ sâu ngầm (m): <6 m; số tầng ngầm: 1” và cấp công trình cấp I có “chiều cao: $>75\div200$ m; có số tầng: $25\div50$ tầng; tổng diện tích sàn (nghìn m²): >30 ; độ sâu ngầm (m): >18 m; số tầng ngầm: ≥ 5 ””

Hiệp hội nhận thấy, quy định “công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”, trong đó có “nhà ở, nhà chung cư từ cấp III trở lên” phải được “Cơ quan chuyên môn về xây dựng” thẩm định là rất cần thiết. Nhưng, “bắt cập” của điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng (là Cục Quản lý hoạt động xây dựng) thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp I từ 25 tầng trở lên, có nghĩa là hầu như tất cả các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đều phải trình Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thẩm định thiết kế cơ sở.

Hiệp hội đề nghị Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trong đó có Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thẩm định thiết kế cơ sở đối với công trình thuộc dự án nhóm A, dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp đặc biệt, dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên. Còn lại, các dự án có cấp công trình cấp I trở xuống thì phân cấp cho Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Sở Xây dựng cấp tỉnh thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thẩm định thiết kế cơ sở.

4.2)- Kiến nghị:

(1) Trên cơ sở ý kiến của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị trả lời chất vấn của Đại biểu Quốc hội vào ngày 03/11/2022 về việc sẽ đẩy mạnh phân cấp cho cấp tỉnh, Bộ Xây dựng chỉ quản lý đối với dự án nhóm A, dự án có công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên, nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 12 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, như sau:

“d) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 như sau:

“a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án nhóm A; dự án nhóm B có công trình cấp đặc biệt, ~~cấp I~~; dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm d khoản 5 Điều 12** “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung **khoản 5 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP**, như sau:

“đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Đối với dự án gồm nhiều công trình với nhiều loại và cấp khác nhau, thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo chuyên ngành quản lý quy định tại Điều 109 Nghị định này ~~đối với công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính~~. Trường hợp các công trình chính đều có cùng cấp, chủ đầu tư được lựa chọn trình thẩm định cơ quan chuyên môn về xây dựng theo một công trình chính của dự án”.

5/- Đề nghị bổ sung Điều 12 (Bis-mới) “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng, theo hướng phân cấp mạnh hơn cho Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và cấp tỉnh:

5.1)- Sự cần thiết bổ sung Điều 12 (Bis-mới) “*Dự thảo Nghị định*” sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP theo hướng phân cấp mạnh hơn cho Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và cấp tỉnh:

Hiệp hội nhận thấy, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP quy định: “**b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình không phân biệt nguồn vốn đầu tư thuộc trách nhiệm quản lý của bộ** theo quy định tại khoản 3 Điều 52 Nghị định này bao gồm: **công trình cấp I**, công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên (...) c) **Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** kiểm tra các loại công trình xây dựng trên địa bàn thuộc trách nhiệm quản lý (...) trừ các công trình quy định tại điểm a, điểm b khoản này...” cũng dẫn đến tình trạng **hầu như tất cả các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đều phải được Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng (là Cục Quản lý hoạt động xây dựng) kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng**, tương tự như quy định Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng (là Cục Quản lý hoạt động xây dựng) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (nêu tại Mục 4 trên đây).

5.2)- Kiến nghị:

Trên cơ sở ý kiến của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị trả lời chất vấn của Đại biểu Quốc hội vào ngày 03/11/2022 về việc **sẽ đẩy mạnh phân cấp cho cấp tỉnh, Bộ Xây dựng chỉ quản lý đối với dự án nhóm A, dự án có công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên**, nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 12 (Bis-mới) “Dự thảo Nghị định”** sửa đổi, bổ sung **Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP** về kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng, như sau:

“b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình không phân biệt nguồn vốn đầu tư thuộc trách nhiệm quản lý của bộ theo quy định tại khoản 3 Điều 52 Nghị định này bao gồm: ~~công trình cấp I~~, công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên (...)”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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