

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 128/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 12 năm 2019

*“V/v Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết một số vướng mắc của các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp **thuộc thẩm quyền giải quyết của Trung ương**”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính
Bộ Tài nguyên Môi trường
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 121/2019/CV-HoREA ngày 18/11/2019 đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết một số vướng mắc của các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, **thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.**

Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy có những **“vướng mắc”** cần phải được các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương xem xét giải quyết, do có một số khái niệm chưa thống nhất, một số quy phạm pháp luật có dấu hiệu **xung đột**, và hệ thống pháp luật vẫn còn có một số **mặt hạn chế**, như: (i) *Hệ thống pháp luật chưa thật đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ; (ii) Phương thức xây dựng các Luật phổ biến theo kiểu “Luật khung; Luật ống”, dẫn đến khó đấu tranh với các lợi ích cục bộ của Bộ, ngành đề xuất Luật; (iii) Khâu yếu nhất vẫn là công tác thực thi pháp luật, trong đó có việc quy định về các điều kiện, cơ chế của một số Văn bản dưới luật; (iv) Quy trình, thủ tục hành chính nhìn chung vẫn còn rườm rà, bất cập; (v) Trách nhiệm và năng lực thi hành công vụ của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước còn hạn chế; tệ nạn những nhiễu chưa được khắc phục.*

Do vậy, Hiệp hội đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết một số vướng mắc của các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp **thuộc thẩm quyền giải quyết của Trung ương**, như sau:

1/- Đề xuất các phương án xử lý đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp:

Các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen kẹt các phần đất thuộc Nhà nước quản lý (đất rạch, đường, bờ đất...thường có hình dáng bất định hình, nằm xen kẹt rải rác trong khu đất dự án). Tỷ lệ đất thuộc Nhà nước quản lý thường chiếm khoảng **trên dưới 10% diện tích dự án.**

Căn cứ pháp luật đất đai hiện hành, Hiệp hội đã đề xuất 03 phương án xử lý, mà Hiệp hội nhận thức **thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.** Tuy nhiên, trong các **phương án này**, vẫn có một số vấn đề cần phải báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương để được xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện, để đảm bảo **nguyên tắc “công chức, viên chức nhà nước chỉ được làm những gì mà pháp luật cho phép”** và đảm bảo an toàn cho người thực thi công vụ, như sau:

1.1)- Phương án 1: Căn cứ pháp luật đất đai hiện nay về **xác định "giá đất cụ thể" phù hợp giá thị trường**, theo các phương pháp tính giá đất được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **giao phần đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý có hình dạng bất định hình (không thể xác định chỉ tiêu quy hoạch thành một dự án độc lập)**, nằm xen cài rải rác trong dự án nhà ở, cho **chủ đầu tư** để thực hiện dự án, mà **không phải thực hiện đấu giá phần đất này**.

Giá trị phần đất này được xác định theo **"giá đất cụ thể" phù hợp giá thị trường** theo quy định của pháp luật đất đai, **khi tính tiền sử dụng đất dự án** để nộp ngân sách nhà nước, **như cách làm hiện nay**.

Tuy nhiên, vấn đề còn **"vướng mắc"** của **Phương án 1** là Khoản 5 và Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (*được bổ sung tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP*) quy định Nhà nước cho chủ đầu tư **thuê đất** đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm **xen kẹt** để thực hiện dự án, nhưng **thiếu hình thức giao đất** cho chủ đầu tư đối với phần đất này để thực hiện dự án.

Do vậy, Hiệp hội rất nhất trí với Bộ Tài nguyên Môi trường đã đề xuất Dự thảo **"Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai"**, tại Khoản 10 Điều 2 sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, **bổ sung hình thức giao đất** cho chủ đầu tư đối với **"phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng (...)** và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, **giao đất** để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó"

1.2)- Phương án 2: Thực hiện **chuyển đổi quyền sử dụng đất rạch, bờ đất, đường** thuộc Nhà nước quản lý theo cơ chế **"chuyển đổi quyền sử dụng đất"** và **"dồn điền đổi thửa"** được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai và Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Thực hiện cơ chế **đổi ngang "đất thô"** này, các thửa đất có hình dạng bất định hình thuộc Nhà nước quản lý, nằm rải rác trong khu vực đất dự kiến đầu tư, **được dồn lại thành một thửa đất (mới) ở ranh khu vực đất dự án, để Nhà nước sử dụng hoặc bán đấu giá**.

Sau khi **"dồn điền đổi thửa"**, doanh nghiệp sẽ **chỉ lập dự án nhà ở thương mại trên phần đất còn lại**. Nếu tổ chức **đấu giá** thì doanh nghiệp (*đã có quỹ đất liền kề*) sẽ tham gia và chấp nhận cả **mức giá cao nhất** để sau đó hợp thửa vào dự án. Hiệp hội nhận thấy:

- **"Phương án 1" và "Phương án 2" đều có thể thực hiện được ngay vì có căn cứ pháp luật.**

- **"Phương án 2" rất có lợi cho Nhà nước**, vừa thực hiện **"đổi ngang đất thô"**, vừa tích tụ được **quỹ đất (mới) có giá trị cao hơn**, so với nhiều thửa đất nhỏ, bất định hình, nằm rải rác trước đây. **Doanh nghiệp có bị thiệt**, vì không còn quỹ đất rạch, bờ đất, đường để phát triển dự án như trước đây, nhưng **doanh nghiệp cũng được lợi vì quy trình thủ tục phê duyệt dự án sẽ thuận lợi và nhanh hơn**.

Để thực hiện **"Phương án 2"**, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố quy định **diện tích tối thiểu** của các phần đất thuộc Nhà nước quản lý **cộng gộp lại, có thể từ 1.000 m² trở lên**. Nếu dưới mức diện tích này thì **giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án** và nộp ngân sách nhà nước theo phương pháp xác định **"giá đất cụ thể"** của Phương án 1.

Riêng đối với **dự án nhà chung cư cao tầng**, thì tùy theo từng dự án, nếu phần đất thuộc Nhà nước quản lý **có diện tích đủ để xây dựng từ 01 block nhà chung cư trở lên**, thì Nhà nước sử dụng phần đất này để xây dựng nhà chung cư hoặc đấu giá để tạo nguồn thu

ngân sách nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội. Nếu phân diện tích đất này **không đủ** để xây dựng 01 block nhà chung cư thì **đề nghị áp dụng "Phương án 1"** để đảm bảo quy hoạch phát triển đô thị.

Nhưng cũng có 02 vấn đề còn **"vướng mắc"** của **Phương án 2** là:

(1) Điều 167 Luật Đất đai quy định **"người sử dụng đất"** được thực hiện **"quyền chuyển đổi"** quyền sử dụng đất, và khái niệm **"người sử dụng đất"** tại Khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai có quy định **"cơ quan nhà nước"** cũng là **"người sử dụng đất"**, nhưng trên thực tế hiện nay, **chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ)** cho các **"cơ quan nhà nước"** đối với các thửa đất do Nhà nước quản lý, để thực hiện **"quyền chuyển đổi"**.

(2) Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục **chuyển đổi** quyền sử dụng đất nông nghiệp của **hộ gia đình, cá nhân**, để thực hiện **"đồn điền đổi thửa"**, nhưng chưa quy định trình tự, thủ tục **chuyển đổi** quyền sử dụng đất nông nghiệp của **"người sử dụng đất"** là **"cơ quan nhà nước"**.

Do vậy, **trước mắt**, Hiệp hội đề nghị **Trung ương cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** được thực hiện phương thức **"chuyển đổi"** quyền sử dụng đất, để thực hiện **"đồn điền đổi thửa"**, như **Phương án 2 (nêu trên)**.

Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị Chính phủ **chỉ đạo thực hiện Điều 167 Luật Đất đai, cấp "sổ đỏ"** các thửa đất thuộc Nhà nước quản lý cho **"cơ quan nhà nước"**; đồng thời, **sửa đổi, bổ sung Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP** để xác định **"cơ quan nhà nước"** cũng là chủ thể **chuyển đổi** quyền sử dụng đất, thực hiện **"đồn điền đổi thửa"**.

1.3)- Phương án 3: Thực hiện đấu giá đối với các thửa đất thuộc Nhà nước quản lý, có đủ điều kiện hình thành dự án độc lập.

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, đối với trường hợp diện tích các phần đất rạch, bờ đất, đường nằm trong dự án nhà ở, thuộc Nhà nước quản lý, **có hình dạng xác định, có thể xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng để hình thành dự án độc lập**, xác định được **giá khởi điểm đấu giá**, thì Hiệp hội đề nghị **thực hiện đấu giá đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất** để lựa chọn chủ đầu tư.

1.4)- Phương án 4: Đề nghị Chính phủ cho phép thực hiện hoán đổi phần đất thuộc Nhà nước quản lý để lấy đất đã có hạ tầng của dự án, theo tỷ lệ do Nhà nước quy định.

a. Đối với những dự án (mới) đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

Trước đây, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản số 6711/UBND-ĐTMT ngày 29/10/2008 cho phép giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư không thông qua đấu giá phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong khu vực dự án. Chủ đầu tư phải hoán đổi, trả lại bằng đất đã có hạ tầng tại dự án cho Nhà nước theo tỷ lệ 8 - 12%. Nhưng **hiện nay, pháp luật đất đai không cho phép việc hoán đổi đất theo cách giải quyết này.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét cho phép thực hiện hoán đổi **phần đất thuộc Nhà nước quản lý để lấy đất đã có hạ tầng của dự án, theo tỷ lệ do Nhà nước quy định.** Tỷ lệ hoán đổi có thể **khoảng 15% (hoặc tỷ lệ cao hơn)** do Chính phủ quy định, hoặc Chính phủ **phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.**

Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị **bổ sung cơ chế này khi sửa đổi pháp luật đất đai, để có thêm phương thức xử lý đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong dự án.**

b. Đối với những dự án (cũ) đang thực hiện dở dang:

Hiệp hội đề nghị xem xét từng trường hợp cụ thể để áp dụng Phương án 4 cho phù hợp, có lý có tình.

2/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp:

Để kịp thời giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội **thống nhất với nội dung của Bước 1, Bước 2, Bước 3** theo Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, nhưng **đề nghị thay đổi thứ tự, nội dung Bước 4, Bước 5**. Đồng thời, cũng có một số “**vướng mắc**” phải báo cáo lên các cơ quan có thẩm quyền Trung ương, như sau:

2.1)- Bước 1: Lập thủ tục “Quyết định chủ trương đầu tư” theo quy định của Luật Đầu tư:

Đề chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất... đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, đề nghị giao **Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia (gồm các sở ngành, quận huyện có liên quan)**, để cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **Quyết định chủ trương đầu tư**.

Hiệp hội nhất trí Bước 1 trên cơ sở **chấp hành thực hiện** các quy định pháp luật **hiện hành**. Nhưng, quy trình và thủ tục này đang được Bộ Kế hoạch Đầu tư **đề xuất thay đổi** trong “*Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư*” theo hướng thực hiện “**chấp thuận đầu tư**” thay cho “*Quyết định chủ trương đầu tư*” đi đôi với **bãi bỏ** Khoản 2 Điều 170 và Điều 171 Luật Nhà ở.

2.2)- Bước 2: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị:

Sau khi có **Quyết định chủ trương đầu tư**, nhà đầu tư (theo Luật Đầu tư) lập quy hoạch trình **Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**, trình Ủy ban nhân dân quận huyện (theo thẩm quyền) xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung Bước 2.

Vấn đề còn “**vướng mắc**” của **Bước 2** là Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định “**Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư**”, nhưng trong “*Quyết định chủ trương đầu tư*” thì lại ghi tên “**nhà đầu tư**” chứ không ghi tên “**chủ đầu tư**”.

Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho phép phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong lúc doanh nghiệp chưa được công nhận “**chủ đầu tư**” dự án, là sự **vận dụng pháp luật phù hợp với thực tiễn** (do quy định tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị **chưa chính xác và xung đột** với **Khoản 4 Điều 30** của chính Luật Quy hoạch đô thị), nhưng cũng cần thiết được các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương xem xét, phê duyệt, để thống nhất thực hiện.

2.3)- Bước 3: Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, giao **Sở Tài nguyên và Môi trường** tổ chức thực hiện theo quy định.

2.4)- Bước 4: Lập thủ tục công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng, giao **Sở Xây dựng** tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 4 dựa trên các quy định pháp luật** sau đây: Điều 21, Điều 22, Điều 26 **Luật Nhà ở**; Khoản 2 Điều 7, Khoản (1.c) Điều 106, Khoản 1 Điều 107, Điều 108 **Luật Xây dựng**; Khoản 4 Điều 30 và Khoản 3 Điều 20 **Luật Quy hoạch đô thị**; Khoản 2 Điều 16 **Nghị định 11/2013/NĐ-CP**; Khoản 3 Điều 6 **Luật Đất đai**; Văn bản 435/TTr-TH ngày 21/08/2015 của **Thanh tra Bộ Xây dựng** gửi Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm *Phụ lục*).

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, Hiệp hội nhận thấy, sau khi dự án nhà ở thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thì đã đủ điều kiện để được công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.

2.5)- Bước 5: Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải chỉ “đất ở” như Thông báo 708/TB-VP) giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 5 dựa trên các quy định pháp luật** sau đây: Khoản 1 Điều 188 và Khoản 1 Điều 194 **Luật Đất đai**; Khoản (1.c) Điều 41, Khoản 2 Điều 27 **Nghị định 43/2014/NĐ-CP** (đính kèm *Phụ lục*).

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 5 cũng dựa trên thực tiễn hoạt động đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại**. Trên thực tế, thực hiện thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất mất rất nhiều thời gian. Nếu Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan nỗ lực, phối hợp chặt chẽ thì mất khoảng 01 năm, còn không thì phải mất 2-3 năm hoặc lâu hơn.

Thời gian thi công xây dựng dự án nhà ở thương mại trung bình mất khoảng trên dưới 03 năm mới đủ điều kiện được huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Nếu sau khi bồi thường giải phóng mặt bằng, được duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, mà chủ đầu tư không được khởi công xây dựng dự án theo quy định của Luật Xây dựng, thì sẽ làm tăng thêm chi phí lãi vay, chi phí quản lý, chi phí đầu tư dự án, dẫn đến giá bán nhà ở tăng theo, làm cho người mua nhà bị thiệt.

Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chủ đầu tư dự án nhà ở được phép huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai; được Cơ quan Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án hoặc cho từng thửa đất nếu chủ đầu tư có yêu cầu theo quy định của pháp luật đất đai.

3/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng:

Dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại. Nhưng, dự án nhà ở xã hội có đặc thù là được miễn tiền sử dụng đất, nên Hiệp hội đề nghị có quy trình giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng riêng, theo hướng rút ngắn quy trình thủ tục còn 04 bước (giảm 01 bước so với dự án nhà ở thương mại). Hiệp hội đề xuất thực hiện các bước, như sau:

Bước 1: Lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư:

Đề chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất, ... đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, đề nghị giao Sở Kế hoạch Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia (gồm các sở ngành, quận huyện có liên quan), cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư.

Bước 2: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị:

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư (theo Luật Đầu tư) lập quy hoạch trình Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trình Ủy ban nhân dân quận huyện (theo thẩm quyền) xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

Bước 3: Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho chủ đầu tư được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Sổ Tài nguyên Môi trường, Sổ Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

Bước 4: Lập thủ tục công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng, giao Sổ Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội nhận thấy một số nội dung của Bước 3, Bước 4 còn có thể thực hiện song song, để rút ngắn hơn nữa thời gian làm thủ tục hành chính, nhất là đối với các dự án nhà ở xã hội sử dụng thiết kế mẫu nhà chung cư cao tầng đã được cơ quan có thẩm quyền công bố.

4/- Về giải quyết sự thiếu thống nhất giữa các khái niệm “đất” và “đất ở”:

4.1)- Trước mắt, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **sớm** báo cáo Chính phủ giải quyết vướng mắc đối với các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở, có xen cài đất rạch, đường, bờ đất thuộc Nhà nước quản lý, để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017.

4.2)- Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy phạm pháp luật, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở: “*Nhận chuyển quyền sử dụng đất (hoặc “đất ở và các loại đất khác”) phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*”, để phù hợp với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(2) Hiệp hội nhất trí với “Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư” đề xuất bãi bỏ Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở. Theo đó, tất cả các dự án nhà ở đều thực hiện quy trình, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở: “*Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...*”.

(3) “Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư” cũng đã đề xuất đồng thời bãi bỏ Điều 171 Luật Nhà ở để đảm bảo tính hệ thống và đồng bộ.

5/- Về giải quyết sự thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ, thậm chí xung đột giữa một số quy phạm pháp luật:

5.1)- Về khái niệm “nhà đầu tư” và “chủ đầu tư”:

Hiện nay, Luật Đầu tư chỉ có khái niệm “**nhà đầu tư**”, nên khi doanh nghiệp nhận được “**Quyết định chủ trương đầu tư**” dự án nhà ở, ghi tên “**nhà đầu tư**”, thì cơ quan quản lý quy hoạch không nhận hồ sơ đề xuất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, do Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định “**Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư**”, mà tại thời điểm này, doanh nghiệp chưa được công nhận là “**Chủ đầu tư**”, mặc dù doanh nghiệp đã tạo lập được quỹ đất, dẫn đến tình trạng ách tắc và sụt giảm các dự án nhà ở và nguồn cung sản phẩm nhà ở trong thời gian qua.

Bên cạnh đó, Khoản 7 Điều 19 cũng **xung đột** với Khoản 4 Điều 30 của Luật Quy hoạch đô thị: “4. **Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp Giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng**”, mà có “**đồ án quy hoạch chi tiết**” và “**dự án đầu tư xây dựng**”, thì mới được **công nhận chủ đầu tư**.

Hiệp hội nhất trí với “**Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư**”, sửa đổi “**Quyết định chủ trương đầu tư**” thành Quyết định (hoặc Văn bản) “**Chấp thuận đầu tư**”, và cũng là lần đầu tiên đã đưa khái niệm “**Chủ đầu tư**” vào Luật Đầu tư. Tại Khoản 2 Điều 47 “**Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư**” quy định: “**Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai**”.

Hiệp hội kỳ vọng “**Dự thảo Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư**” và nêu **sửa đổi đồng bộ** một số điều của Luật Quy hoạch đô thị, sẽ xử lý được sự **xung đột pháp luật** (nêu trên).

6/- Về một số dự án thuộc diện rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại về pháp lý; hoặc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư:

Thực hiện Văn bản 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ, thành phố Hồ Chí Minh có hơn **150 dự án** thuộc diện rà soát do cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chưa chính xác. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của trung ương đã cho phép **124 dự án** được vận hành trở lại kể từ tháng 03/2019, nhưng thực chất đến nay, **nhiều dự án vẫn chưa được vận hành trở lại bình thường**.

Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát về pháp lý các dự án là rất cần thiết, để các chủ đầu tư chấn chỉnh lại hoạt động đầu tư, kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không để thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước. Nhưng quá trình rà soát, thanh tra cũng đã tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư, người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh.

Hiệp hội đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sớm có kết luận đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, để các chủ đầu tư chấp hành, thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có). Đồng thời, Hiệp hội đề nghị cho phép chủ đầu tư được tiếp tục triển khai thực hiện dự án, giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân.

7/- Đề xuất xử lý vướng mắc của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Đối với các công ty cổ phần bất động sản có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đang bị nhiều vướng mắc, làm cho doanh nghiệp không thể hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bình thường, nên gặp rất nhiều khó khăn, như sau:

7.1)- Về thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp bất động sản cổ phần hóa (Trước hết tại các doanh nghiệp có vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ):

Một số doanh nghiệp cổ phần bất động sản chỉ có tỷ lệ vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp. Nay, **doanh nghiệp có nhu cầu tăng vốn điều lệ** để phát triển sản xuất kinh doanh và có năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng **gặp vướng mắc do còn phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp**, nên doanh nghiệp không được tự chủ, chủ động trong mọi quyết định đầu tư kinh doanh.

Hiệp hội được biết Nhà nước đang đẩy mạnh tiến độ cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp mà Nhà nước không cần thiết tiếp tục đầu tư hoặc giữ phần vốn chi phối, trong đó có doanh nghiệp bất động sản.

Hiệp hội đề nghị **Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** sớm chỉ đạo cho phép **thoái vốn nhà nước**, trước hết ở các công ty cổ phần có **tỷ lệ vốn nhà nước thấp, dưới 30%** vốn điều lệ của doanh nghiệp.

Về phương thức thoái vốn, Hiệp hội đề nghị thực hiện thông qua **đấu giá công khai** phần vốn nhà nước trên **sàn chứng khoán** để đảm bảo **sát giá thị trường, không làm thất thoát tài sản của Nhà nước**.

7.2)- Đề nghị sớm thực hiện xác định giá trị tài sản doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Điều 43 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP), tại Khoản (1.b) và Khoản (1.c) đã quy định: **“b) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai; c) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần của Nhà nước tại doanh nghiệp thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào vốn hoặc cổ phần của Nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Các trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của Nhà nước quy định tại Điểm này phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm chuyển nhượng. Việc mua, bán, chuyển nhượng vốn góp hoặc cổ phần thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp”**.

Nhưng trên thực tế, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Sở Tài chính xác định giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa là **giá tạm tính**, đến nay vẫn **chưa xác định chính thức giá trị tài sản doanh nghiệp**. Do vậy, doanh nghiệp cổ phần hóa **không được cập nhật tên (mới)** trên **“sổ đỏ”** cũng như **tên (mới) chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**, dẫn đến mọi hoạt động đầu tư xây dựng của doanh nghiệp đều bị đình trệ và rất khó khăn, như trường hợp Công ty là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 sau khi cổ phần hóa đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, **vốn nhà nước vẫn còn chiếm tỷ lệ đến 98,78%**, đã gặp khó khăn rất lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hiệp hội đề nghị **Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** xem xét chỉ đạo, **hướng dẫn Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính** kịp thời thực hiện công tác **xác định giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa**, để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp.

8/- Đề xuất cơ chế xử lý phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án nhà ở thương mại:

Theo Luật Đất đai 2003, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nếu có nhu cầu thì được trực tiếp đầu tư kinh doanh các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án; Nếu không có nhu cầu, thì bàn giao các phần đất này cho Nhà nước.

Kể từ Luật Đất đai 2013; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đến nay, thì các **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại **xin được đầu tư kinh doanh các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác** trong dự án, nhưng **chưa được** các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt**.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành 20% diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, **đã có cơ chế xử lý**, như sau:

(1) Khoản (2.b) Điều 57 Luật Nhà ở quy định: “*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*”.

(2) Khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: “*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 bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư*”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ cho phép áp dụng tương tự cơ chế “**giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng**” các dự án **giáo dục, y tế, kinh doanh khác tại các phần đất của dự án** theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại **không có nhu cầu đầu tư**, thì **bàn giao** các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án cho Nhà nước, và “**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 bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 phải bàn giao”.

9/- Đề xuất quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, có quỹ đất sạch thuộc Nhà nước quản lý:

Hiện nay có nhiều khu **đất sạch thuộc Nhà nước quản lý** đã được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhưng **chưa thể triển khai thực hiện** được, do bị “**ách tắc**” trong công tác **đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư** dự án, mà **nguyên nhân** là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa quy định cụ thể về **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Căn cứ các chính sách ưu đãi của pháp luật nhà ở (*đính kèm Phụ lục*) đối với chủ đầu tư thực hiện **dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý**, Hiệp hội đề xuất Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét chấp thuận và quy định các **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư, như sau:

(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.

Nhưng hiện nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không được **vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội** (quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, mà quy định này **đã vượt thẩm quyền của Chính phủ**); cũng **chưa được vay vốn ưu đãi tại các Ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank** (đã được Ngân hàng Nhà nước chỉ định) do Nhà nước chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách. Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải tự lo nguồn vốn đầu tư, hoặc vay ngân hàng với lãi suất thương mại.

Trong điều kiện bình thường, đối với các dự án nhà ở xã hội được bố trí đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, nhưng lại có những doanh nghiệp có thể tự tìm kiếm nguồn vốn hoặc vay thương mại mà **không sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách**. Do vậy, **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 chi phí 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, giúp tăng thêm 20% nguồn cung nhà ở xã hội tại dự án.

(5) Tiêu chí về thời hạn 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 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 lao

động nghèo, người nhập cư, như trước năm 1975 nhiều người thuê nhà Hui Bon Hoa sống đời này qua đời khác.

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

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, mức đặt cọc tiền thuê nhà tốt nhất, thuận lợi nhất** cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. Ví dụ: Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê được “**thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà**”.

Thực tế ngoài xã hội, người thuê nhà chỉ **đặt cọc từ 1-3 tháng** tiền thuê nhà. Ví dụ: Công ty Thiên Phát đầu tư khu nhà ở xã hội **cho thuê** tại Khu chế xuất Linh Trung 2 quận Thủ Đức, **không thu** tiền đặt cọc của người thuê; Công ty Lê Thành thu tiền đặt cọc bằng **1 tháng** tiền thuê nhà.

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

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- 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: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

(Kèm theo Văn bản 128/2019/CV-HoREA ngày 06/12/2019)

- Điều 21 Luật Nhà ở về **“Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** quy định: **“1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; 2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; 3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật”**.

- Điều 22 Luật Nhà ở về **“Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án”** quy định: **“1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất; c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này; 3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...”**.

- Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng về **“Chủ đầu tư”** quy định: **“Tùy thuộc nguồn vốn sử dụng cho dự án, chủ đầu tư được xác định cụ thể như sau: (...); d) Dự án không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b và c khoản này do tổ chức, cá nhân sở hữu vốn làm chủ đầu tư”** (đối với dự án sử dụng nguồn vốn tư nhân).

- Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị quy định **“Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng”**.

- Khoản 3 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị quy định **“Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư (...)”**.

- Khoản 2 Điều 16 Nghị định 11/2013/NĐ-CP về điều kiện là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, quy định **“Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp”** phải có đăng ký kinh doanh; Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình; Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị...

- Khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai quy định **“Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”**.

- Khoản (1.c) Điều 106 Luật Xây dựng quy định **“Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng: (...) c. Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này”**.

- Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng quy định điều kiện khởi công công trình: **“1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng; b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này; c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ; d) Có hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn; đ) Được bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình; e) Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng”**.

- Điều 108 Luật Xây dựng quy định **"Chuẩn bị mặt bằng xây dựng: 1. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; 2. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền; 3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng để thi công theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng; 4. Bảo đảm kinh phí cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)".**

- Điều 26 Luật Nhà ở quy định: **"Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại" là phải: "3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt".**

- Văn bản 435/TTr-TH ngày 21/08/2015 của Thanh tra Bộ Xây dựng gửi Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh giải đáp pháp luật về việc: **"2. Áp dụng quy định tại Điểm a. Khoản 1 Điều 107 của Luật Xây dựng năm 2014 "Về điều kiện khởi công xây dựng công trình".** Trả lời: Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng không quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao để thực hiện dự án. Đối với các dự án đã thỏa mãn các điều kiện quy định về khởi công xây dựng công trình tại Khoản 1 Điều 107, Luật Xây dựng 2014, **nhưng chủ đầu tư tổ chức thi công công trình chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao để thực hiện dự án không bị coi là hành vi vi phạm điều kiện khởi công** (không đủ điều kiện khởi công) theo quy định tại Khoản 1 Điều 107, Luật Xây dựng 2014 và **cũng không bị xử phạt hành chính** theo quy định tại Nghị định 121/2013/NĐ-CP. Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ giải đáp vướng mắc trong quá trình áp dụng Nghị định 121/2013/NĐ-CP để xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Thanh tra Bộ Xây dựng đề nghị Thanh tra Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện".

- Khoản 1 Điều 188 và Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai quy định điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có Giấy chứng nhận (sổ đỏ) và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Khoản (1.c) Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **"Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê"** là **"Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có)".**

- Khoản 2 Điều 27 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **"Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất (...)"**.

Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật Đấu thầu, Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã có các quy định liên quan đến việc lựa chọn chủ đầu tư và chính sách ưu đãi dự án nhà ở xã hội, như sau:

- Khoản (3.c) Điều 62 Luật Đất đai quy định dự án nhà ở xã hội thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở quy định “Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua”.

- Khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở quy định “Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê”.

- Khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở quy định “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 “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 1 Điều 58 Luật Nhà ở quy định “1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây: **a)** Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; **b)** Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán; **c)** Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán; **d)** Được Ủy ban nhân dân cấp

tinh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này; đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật”.

- Điều 61 Luật Nhà ở quy định Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau: a) Giá thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này; b) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này; c) 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), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này; d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố. 2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này”.

- Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở quy định “Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc”.

- Khoản 5 Điều 67 Luật Nhà ở quy định “Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua”.

- Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thuộc nguồn vốn trung ương thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư. Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Bộ Xây dựng lựa chọn chủ đầu tư dự án. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thuộc nguồn vốn địa phương thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) lựa chọn chủ đầu tư dự án. Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp được ủy quyền thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. 3. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành. Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận

được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp được ủy quyền thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. 4. Chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục xin chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan. 5. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần”.

- Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. 1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau: a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%; b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư; c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án 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 quy định tại Khoản 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. 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. 2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan. 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. 3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu. 4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật

Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. 5. Chủ đầu tư dự án được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng. 6. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng yêu cầu quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Nhà ở thì được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 của Điều này”.

- Điều 10 Nghị định 100/2015/NĐ-CP “quy định Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội. 1. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư được huy động từ các nguồn sau đây: a) Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có); quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có); ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật; b) Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có). 2. Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội huy động, gồm a) Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân; b) Vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Chương III của Nghị định này; c) Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu của doanh nghiệp đầu tư; d) Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; đ) Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có); e) Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật”.

- Điều 11 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao. 1. Căn cứ theo quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã được phê duyệt trên địa bàn, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức lập danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT và xác định các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng trong thời hạn tối thiểu 30 ngày làm việc về danh mục và các thông tin liên quan đến dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT, điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia. 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan. 3. Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để ký hợp đồng BT hoặc ủy quyền cho Sở Xây dựng ký hợp đồng BT. Nhà đầu tư BT có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với trường hợp khu vực dự án chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) và tổ chức lập dự án xây dựng nhà ở xã hội để thẩm định phê duyệt theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan. 4. Việc triển khai hoạt động xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức BT thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. 5. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu công trình nhà ở xã hội theo hợp đồng BT, nhà đầu tư BT có trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở này cho Sở Xây dựng để thực hiện quản lý, khai thác theo quy định. 6. Việc thanh toán cho nhà đầu tư BT được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành”.

- Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “Vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. 1. Đối tượng được vay vốn: a) Doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án

nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán; b) Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tư đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của chính doanh nghiệp, hợp tác xã đó mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; c) Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán.

2. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này: a) Được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; có danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; b) Có dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay; e) Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

3. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này phải có phương án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận và đáp ứng các quy định tại Điểm c, d, đ và e Khoản 2 Điều này.

4. Mức cho vay: a) Đối với xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê: Mức cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay; b) Đối với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán: Mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5. Thời hạn vay: a) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; c) Đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; d) Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu quy định tại Điểm a, b và c Khoản này thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

6. Thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay.

7. Lãi suất vay: a) Lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ; b) Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

8. Giải ngân vốn vay: Vốn vay được giải ngân theo tiến độ thực hiện và đề nghị của chủ đầu tư. Số tiền giải ngân từng đợt căn cứ vào khối lượng hoàn thành công trình theo điểm dừng kỹ thuật.

- Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “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; 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”.