

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 15/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2022

“V/v Đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc, bất cập” của một số quy định của một số văn bản Luật, trước hết là Luật Nhà ở 2014”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 14/2022/CV-HoREA ngày 15/03/2022 “**Báo cáo tổng hợp kiến nghị của 57 doanh nghiệp đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” cho 64 dự án bất động sản nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội**” do nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan, trong đó có một nguyên nhân chủ yếu là do “**vướng mắc, bất cập**” của một số quy định của một số văn bản Luật, hoặc văn bản dưới Luật **chưa thống nhất đồng bộ, chưa liên thông, chưa sát thực tiễn đã và đang làm hạn chế** sự phát triển bình thường của thị trường bất động sản.

Hiệp hội nhận thấy, việc sớm tháo gỡ các “**vướng mắc, bất cập**” về thể chế pháp luật sẽ tháo gỡ “**ách tắc**” cho nhiều dự án bất động sản, nhà ở, giúp làm tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở cho thị trường, xử lý tình trạng khan hiếm nhà ở, mất cân đối cung - cầu nhà ở dẫn đến **giá nhà tăng liên tục** trong 5 năm gần đây, đáp ứng nhu cầu tạo lập nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của số đông người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, góp phần **đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở**.

Trước hết, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **tháo gỡ một số “vướng mắc, bất cập” của Luật Nhà ở 2014**, như sau:

1/- “Vướng mắc” do khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa quy định trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” để thực hiện dự án nhà ở thương mại nên chưa thống nhất đồng bộ, chưa liên thông với các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020:

1.1)- “Vướng mắc” của khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:

a. Quá trình sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:

Trong giai đoạn 2015-2020, **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (trước khi được sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020)** quy định hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư: “**1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại**”. Quy định này **không** gây ra “**vướng mắc**” cho các doanh nghiệp, mà **chỉ có khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới** gây ra “**ách tắc**” cho hàng trăm dự án nhà ở thương mại vì đã quy định trường hợp nhà đầu tư: “**4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại**”, yêu cầu dự án nhà ở thương mại **bắt buộc phải có 100% đất ở** thì mới được công nhận chủ đầu tư.

Do quy định của **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** nên trong **5 năm (từ ngày 01/07/2015 đến 31/12/2020)**, **chỉ có một số rất ít** dự án nhà ở thương mại đáp ứng được điều kiện **có 100% đất ở được công nhận chủ đầu tư, chỉ chiếm khoảng 1% tổng số dự án nhà ở thương mại, còn lại khoảng 99% số dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp (gồm “đất ở và đất khác không phải là đất ở”), hoặc có “đất nông nghiệp”, hoặc có “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” thì lại không được công nhận chủ đầu tư**.

tu, dẫn đến thị trường bất động sản bị thiếu nguồn cung dự án nhà ở dẫn đến thiếu sản phẩm nhà ở và làm cho giá nhà tăng liên tục trong 5 năm qua.

Nhưng, không hiểu vì sao lại không sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mà điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 lại sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 và Điều 4 “*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật*” sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 tại điểm a, điểm b chỉ quy định 2 hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại là: “a) Có quyền sử dụng đất ở; b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư...”. Quy định trên đây đã **bổ sung thêm** trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở**” nên đã tháo gỡ “**ách tắc**” cho nhiều dự án nhà ở thương mại, nhưng vẫn còn “**bỏ sót**” chưa công nhận chủ đầu tư đối với các trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**” (chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà Bộ Xây dựng đã đề xuất và theo Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ.

b. Các “vướng mắc, bất cập” của khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014:

(1) Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa thống nhất đồng bộ, chưa liên thông với các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép “**tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” trong trường hợp “**được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**”, hoặc phải “**có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án**”.

(2) Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa thống nhất đồng bộ, chưa liên thông với các quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định “**cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” trong trường hợp “a) Nhà đầu tư **có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất** vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Nhà đầu tư **nhận chuyển nhượng**, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

(3) Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa thống nhất đồng bộ, chưa liên thông với cả Điều 21 Luật Nhà ở 2014 quy định “**điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**” chỉ yêu cầu “**doanh nghiệp có vốn ký quỹ và có chức năng kinh doanh bất động sản**”.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét chấp thuận hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại**” bổ sung vào khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 theo đề xuất của Chính phủ tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021.

2/- “**Vướng mắc**” về việc thực thi quy định miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Nghị định 69/2021/NĐ-CP (thay thế Nghị định 101/2015/NĐ-CP) “về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” đã quy định nhiều cơ chế chính sách **sát thực tế và có tính khả thi** để thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trong đó có quy định **miễn tiền sử dụng đất** đối với dự án **cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**. Nhưng, do Luật Nhà ở 2014 và Luật Đất đai 2013 **chưa quy định miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ**, nên có thể **chưa thực hiện** được việc **miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** theo quy định của Nghị định 69/2021/NĐ-CP:

2.1)- Nhận xét về “vướng mắc” trong thực thi quy định miễn tiền sử dụng đất:

“**Vướng mắc**” do Khoản 2 Điều 25 Nghị định 69/2021/NĐ-CP (và tại khoản 4 Điều 15 Nghị định 101/2015/NĐ-CP trước đây) quy định: “2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư **được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư** (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội **trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu đó, trừ trường hợp** quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này)”. Quy định này **nếu được thực thi** thì sẽ **hỗ trợ thiết thực** cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Tuy nhiên, khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 quy định “Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi**, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện **chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**”, nhưng **chưa quy định miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**.

Đồng thời, khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** trong một số trường hợp trong đó có dự án nhà ở xã hội, nhưng “**trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” mà dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư lại **không phải là dự án nhà ở xã hội**.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định “**miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” vào Luật Nhà ở 2014 và Luật Đất đai 2013, như sau:

(1) Đề nghị xem xét **sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014** như sau: “3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện **chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** theo quy định của Chính phủ”.

(2) Đề nghị xem xét **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013** như sau: “1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: b) ... Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội, **dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** theo quy định của pháp luật về nhà ở ...”.

3/- “**Vướng mắc**” về **chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội** do “**bất cập**” của một số quy định của Luật Nhà ở 2014, hoặc do một số quy định dưới Luật chưa thống nhất, chưa đồng bộ với Luật Nhà ở 2014:

3.1)- “**Bất cập**” do quy định đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội “**phải thuộc diện không phải chịu thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân**”, nhưng quy định mức thu nhập không phải chịu

thuế và mức giảm trừ gia cảnh **khá thấp** so với chi phí thực tế, nên nhiều người có thu nhập thấp đô thị lại không đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội:

a. “**Bất cập**” do quy định đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội “**phải thuộc diện không phải chịu thuế thu nhập thường xuyên**”:

Điểm c khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở 2014 quy định “c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì **phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên** theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân...” là đối tượng có mức thu nhập **không vượt quá 11 triệu đồng/tháng** (nếu có người phụ thuộc thì được cộng thêm mức giảm trừ gia cảnh 4,4 triệu đồng/người/tháng đối với cha, mẹ, con cái...) là **khá thấp**, trong lúc mức chi thực tế cho 1 cháu độ tuổi mẫu giáo, tiểu học tại đô thị không dưới 6 triệu đồng/tháng, dẫn đến nhiều cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang và một số đối tượng công nhân lao động nặng nhọc, độc hại tuy có mức thu nhập thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên, nhưng thực chất vẫn là người có thu nhập thấp đô thị lại **không đủ điều kiện** được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, Luật Thuế thu nhập cá nhân cũng có “**bất cập**” là quy định chỉ điều chỉnh mức giảm trừ gia cảnh khi chỉ số tăng giá **CPI tăng từ 20% trở lên** mà liên tục trong 5 năm gần đây, Chính phủ điều hành chỉ số CPI chỉ tăng dưới 4%.

Do vậy, rất cần thiết phải xem xét điều chỉnh **tăng** mức thu nhập tối thiểu và **tăng** mức giảm trừ gia cảnh cho phù hợp với thực tiễn.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **tăng** mức thu nhập tối thiểu không phải chịu thuế thu nhập cá nhân từ 11 triệu đồng lên khoảng **13 triệu đồng** và **tăng** mức giảm trừ gia cảnh từ mức 4,4 triệu đồng lên khoảng **5,5 triệu đồng** để phù hợp hơn với thu nhập thực tế sau 7 năm thực hiện Luật Nhà ở 2014 và tạo điều kiện cho một số đối tượng thu nhập thấp đô thị cũng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

(2) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét quy định đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại khoản 6 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 là “**6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân**” không áp dụng điều kiện “**phải thuộc diện không phải chịu thuế thu nhập thường xuyên**” đối với các đối tượng này do **tính chất lao động đặc biệt** của các lực lượng vũ trang.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở 2014 như sau: “c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, ~~6~~, 7 Điều 49 của Luật này thì **phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên** theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân...” (Ghi chú: Đề nghị **bỏ khoản 6** tại điểm c khoản 1 Điều 51)

3.2)- “**Vướng mắc**” về việc thực thi quy định của Luật Nhà ở 2014 về nghĩa vụ của **tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội**, nhưng do một số quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP chưa thật phù hợp với Luật Nhà ở 2014 nên có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, hoặc thất thoát quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội:

a. Quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 5 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 quy định “Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

- Khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 về xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở 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”.

- 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”.

- Điều 56 Luật Nhà ở 2014 về “đất để xây dựng nhà ở xã hội”, tại điểm c khoản 3 quy định: “c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này”.

- Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) 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 và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội (...); 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 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”.

- Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: “1. 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 phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết 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; 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 ...”.

- 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 số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ”.

b. Nhận xét về các “vướng mắc, bất cập” của các quy định trên đây:

(1) Khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 và Điều 56 Luật Nhà ở 2014 đã quy định **tất cả các dự án nhà ở thương mại thì “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ”** hoặc theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Nhưng, Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP lại 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%**” để xây dựng nhà ở xã hội là **không phù hợp và trái** với các quy định của Luật Nhà ở 2014 trên đây. 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 có đơn giá đất khoảng trên 500 triệu đồng/m² thì giá đất mặt bằng này trên 9.500 tỷ đồng và 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) là **quá bất hợp lý và trái với quy định của Luật Nhà ở 2014**.

(2) Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định trường hợp dự án nhà ở thương mại dưới 10 ha thì chủ đầu tư được **“nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước”** có nghĩa là chủ đầu tư **đã nộp tiền sử dụng đất trên 100%** diện tích dự án thì **coi như đã hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước** về việc đã dành 20% diện tích đất để làm nhà ở xã hội.

Quy định này dẫn đến trên thực tế Nhà nước **không thu thêm được đồng nào** cho ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, còn chủ đầu tư lại được tiếng là **đã hoàn thành nghĩa vụ** 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 Luật Nhà ở 2014 thì pháp luật cũng đã quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại muốn bán 100% sản phẩm thì cũng phải nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích đất của dự án.

(3) Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) quy định “dự án nhà ở thương mại 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**” cũng dẫn đến trên thực tế Nhà nước **không thu thêm được đồng nào** cho ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, còn chủ đầu tư lại được tiếng là **đã hoàn thành nghĩa vụ** 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 (!)**.

(4) Nghị định 49/2021/NĐ-CP chỉ quy định 01 phương thức chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha trở lên, nhưng **đã bãi bỏ phương thức “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương giá trị quỹ đất 20%”** là **không hợp lý, thiếu tính khả thi và không phù hợp với yêu cầu của thực tiễn**.

Ví dụ: Chủ đầu tư Dự án nhà ở thương mại cao cấp “B” tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức có quy mô diện tích 2 ha nên phải dành 4.000 m² đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án theo quy định của Nghị định 49/2021/NĐ-CP. Chủ đầu tư đã mua lại quyền sử dụng đất khu đất này với giá bình quân 80 triệu đồng/m² dẫn đến chi phí giải phóng mặt bằng 4.000 m² lên đến 320 tỷ đồng và được tính vào chi phí đầu tư nhà ở xã hội, dẫn đến **giá thành nhà ở xã hội tại đây lên đến 35-40 triệu đồng/m² (giá quá cao) không thể làm nhà ở xã hội được nữa**. Nếu xác định giá trị quỹ đất 4.000 m² này theo giá thị trường để **hoán đổi quỹ đất khác** hoặc **quỹ nhà ở xã hội khác có giá**

trị tương đương thì Nhà nước sẽ có nhiều nhà ở xã hội hơn ở vị trí khác với giá bán nhà ở xã hội phù hợp hơn.

(5) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ xem xét có thể **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 bàn giao nhà ở xã hội bằng “quota” 20% số lượng nhà ở (hoặc diện tích sàn xây dựng), hoặc phải dành 20% diện tích đất ở của dự án nhà ở thương mại và cho phép thực hiện hoán đổi số lượng nhà ở xã hội (hoặc diện tích sàn xây dựng), hoặc hoán đổi diện tích đất ở khác tương đương tính theo hệ số điều chỉnh giá đất** tùy theo từng khu vực, ví dụ: Dự án nhà ở thương mại “A” tại quận 1 thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 20.000 m² với tổng số 1.000 căn hộ, nếu quy định phải dành 20% tổng số căn hộ làm nhà ở xã hội tương đương 200 căn hộ nhà ở xã hội (diện tích bình quân 60 m²/căn, tổng diện tích sàn 12.000 m²); hoặc phải dành 20% diện tích đất (là 4.000 m²) theo quy hoạch và thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Chủ đầu tư đề nghị hoán đổi 200 căn hộ nhà ở xã hội này bằng nhà ở xã hội tại huyện Bình Chánh. Do quận 1 thuộc khu vực 1 có hệ số điều chỉnh giá đất k năm 2022 là 2,5; huyện Bình Chánh thuộc khu vực 4 có hệ số điều chỉnh giá đất k năm 2022 là 1,9 thì đề nghị có thể thực hiện công thức hoán đổi như sau:

*** Phương thức 1: Hoán đổi 20% số lượng nhà ở hoặc diện tích sàn nhà ở:**

$\text{Số lượng căn hộ nhà ở xã hội sau hoán đổi} = 200 \text{ căn} \times \frac{2,5}{1,9} = 200 \times 1,315 = 263 \text{ căn}$
$\text{Diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội sau hoán đổi} = 12.000\text{m}^2 \times \frac{2,5}{1,9} = 15.780\text{m}^2 \text{ sàn}$

*** Phương thức 2: Hoán đổi 20% diện tích đất của dự án:**

$\text{Diện tích đất nhà ở xã hội sau hoán đổi} = 4.000\text{m}^2 \times \frac{2,5}{1,9} = 4.000 \times 1,315 = 5.260\text{m}^2$
--

(6) “**Vướng mắc**” do Khoản 2 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định “**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 thì 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**” và **cách hiểu của các địa phương** là “**quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư**” **phải còn hiệu lực**. Nhưng trên thực tế, hầu như **tất cả** các dự án “**đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành**” thì các văn bản này đến nay **đều đã hết hiệu lực mà chủ đầu tư lại không thể xin gia hạn hiệu lực**. Nên khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP gần như không áp dụng được vào thực tế.

Bên cạnh đó, các dự án nhà ở thương mại ngoài việc “**đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư**” thì còn có quyết định của cơ quan có thẩm quyền **phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**, mà quyết định này **không ghi thời hạn hiệu lực**, nên cần bổ sung quyết định “**phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**” để **thực hiện chuyên tiếp**.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) để **đảm bảo thống nhất, đồng bộ** với quy định tại Khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 quy định **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, trên cơ sở **gần như khôi phục lại một số quy định** tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (**trước khi được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP**) và chỉ đề nghị **bỏ phương thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền**, như sau:

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

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

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

*Trường hợp thực hiện **hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương** tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc **diện tích đất ở tương đương**, theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm tùy theo từng khu vực do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và theo công thức tính số lượng căn hộ hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ nhà ở xã hội hoặc diện tích đất ở sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng, hoặc diện tích đất ở hoán đổi nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực **sau hoán đổi** chia (÷) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực **trước hoán đổi**.*

*2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc **hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương** tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc **diện tích đất ở tương đương** với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoán đổi để sử dụng làm nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này”.*

*(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung trường hợp dự án “**đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**” vào khoản 2 Điều 2 Nghị định 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”.*

3.3)- “Vướng mắc” về việc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay vốn tín dụng ưu đãi để thực hiện dự án:

a. Đối chiếu quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản dưới Luật:

Điều c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chính sách ưu đãi tín dụng cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “c) **Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng** (...); 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”.

Nhưng, khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP lại quy định “2. Trong **giai đoạn 2015-2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay** đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này”, nên Ngân hàng Chính sách xã hội **chưa thực hiện cho vay đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội** trong giai đoạn này. Do vậy, khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã **không thống nhất, không đồng bộ và trái** với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014.

Đồng thời trong giai đoạn 2015-2020, Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIII quy định danh mục 21 chương trình mục tiêu được chi ngân sách nhà nước trung hạn giai đoạn 2015-2020, nhưng **không có danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội**, nên trên thực tế gần như Nhà nước **chưa bố trí được nguồn vốn cho vay ưu đãi** từ ngân sách nhà nước để thực hiện chính sách nhà ở xã hội (*Ghi chú: Năm 2017, Ủy ban Thường vụ Quốc hội bố trí 2.000 tỷ đồng kết dư từ nguồn chi ngân sách trung hạn 2015-2020 cho Ngân hàng chính sách xã hội, trong đó có dành ra được 1.162 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*).

Do đó, **04 tổ chức tín dụng** do Nhà nước chỉ định (*Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank*) cũng **chưa được cấp bù lãi suất**, nên các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **không được vay vốn ưu đãi** từ Ngân hàng chính sách xã hội, hoặc các tổ chức tín dụng được chỉ định (*trên đây*), mà phải vay vốn đầu tư dự án nhà ở xã hội tại các ngân hàng thương mại với lãi suất vay thương mại (*khoảng 9%/năm*), dẫn đến **chi phí đầu tư tăng lên làm tăng giá bán, giá thuê** mua nhà ở xã hội.

Do vậy trong **7 năm qua**, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **chưa được vay vốn ưu đãi** và đương nhiên các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **cho thuê cũng không thể vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn** theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 (*như Công ty Thiên Phát, Công ty Lê Thành đã đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho thuê*), nên **chính sách này chưa đi vào cuộc sống**.

Hiện nay, để phục hồi nền kinh tế sau đại dịch CoViD-19, Chính phủ và Quốc hội đã ban hành gói hỗ trợ 350.000 tỷ đồng trong 2 năm 2022-2023, trong đó có **15.000 tỷ đồng để phát triển nhà ở xã hội là nguồn lực rất quý giá và đáp ứng yêu cầu rất cấp thiết trước mắt**. Nhưng về lâu dài thì Hiệp hội nhận thấy cần **bổ trí nguồn chi ngân sách nhà nước trung hạn** trong mỗi giai đoạn 5 năm để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung **danh mục chi ngân sách nhà nước trung hạn** giai đoạn 2021-2025 dành để “**Chi tái cấp vốn, cấp bù lãi suất để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở**”, để có nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hỗ trợ thực hiện chính sách nhà ở xã hội, thông qua việc **tái cấp vốn** cho Ngân hàng chính sách xã hội, **cấp bù lãi suất** cho 04 ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cấp tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội.

3.4)- “Vướng mắc” về việc thực thi chính sách ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê được tăng 1,5 lần mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất:

a. Nhận xét về việc thực hiện quy định dự án nhà ở xã hội cho thuê được tăng 1,5 lần mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất:

Điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **ưu đãi** cho dự án nhà ở xã hội như sau: “**Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần** so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây

dựng **hiện hành** do cơ quan có thẩm quyền ban hành”. Quy định này **rất rõ ràng** nhưng trên thực tế lại bị **“vướng”** trong quá trình **thực thi pháp luật** tại các địa phương,

Ví dụ điển hình: Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên, huyện Bình Chánh có diện tích **23.100m²** với khoảng **2.000 căn hộ** đang bị **“vướng”** về **điều chỉnh quy hoạch cục bộ**. Theo Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11/09/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án **quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh thì **chỉ tiêu quy hoạch của khu đất có tầng cao 15 tầng, mật độ xây dựng 30% nhưng hệ số sử dụng đất chỉ 2.0**, trong lúc hệ số sử dụng đất này **chỉ phù hợp cho khu nhà thấp tầng**, do đó không phù hợp với khu đất được quy hoạch là nhà cao tầng. Vì nếu lấy tầng cao là 15 tầng nhân (x) với mật độ xây dựng là 30% thì **hệ số sử dụng đất phải là 4,5**, dẫn đến yêu cầu chủ đầu tư **phải điều chỉnh trước quy hoạch phân khu 1/2000**, mà lẽ ra căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP **cho phép** nhà ở xã hội thì **được tăng 1,5 lần hệ số sử dụng đất** và **mật độ xây dựng** thì Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Sở Quy hoạch Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch cục bộ tại Dự án Lê Thành Tân Kiên rồi sau đó cập nhật vào đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của khu vực thì hợp lý hơn. Nhưng đến nay, Dự án Lê Thành Tân Kiên vẫn chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương thực hiện **phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở xã hội** theo chính sách ưu đãi **được tăng 1,5 lần mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất** theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, **sau đó cập nhật** vào đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 của khu vực, để tạo điều kiện cho chủ đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án.

3.5)- “Bất cập” của quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội “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”:

a. “Bất cập” của quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **“(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”** nhưng **không quy định** Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện, nên Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP **không quy định** chi tiết và hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **“được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”** dẫn đến các địa phương **“phát sinh” thêm** thủ tục hành chính là **trước hết phải tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở xã hội (tương tự cách tính tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở thương mại), rồi sau đó mới quyết định cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”**.

Đồng thời, căn cứ điểm a Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì chỉ được phép **“xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** đối với **“thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại...”**, còn lại các dự án nhà ở thương mại mà **khu đất có giá trị cao hơn 30 tỷ đồng hoặc 20 tỷ đồng hoặc 10 tỷ đồng** thì phải áp dụng các phương pháp định giá đất khác, chủ yếu là áp dụng **“phương pháp thặng dư”**.

Hiệp hội nhận thấy, cách làm trên đây là **không cần thiết** và **làm tốn thêm nhiều thời gian, công sức** của cơ quan nhà nước và doanh nghiệp.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014, thay thế cụm từ **“được miễn” tiền sử dụng đất**, tiền thuê đất bằng cụm từ **“không thu” tiền sử dụng đất**, tiền thuê đất như sau: **“a) Không thu 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”**; hoặc **giao Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014**, chủ yếu là hướng dẫn thực hiện cụm từ **“được miễn” tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** theo hướng đề nghị quy định **“được miễn”** có nghĩa là **“không phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án nhà ở xã hội”** và quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **“không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án nhà ở xã hội”**.

Nhưng, do Điều 58 Luật Nhà ở 2014 **có quan hệ hữu cơ** với khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở quy định: **“Bên mua, thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này sau thời hạn 05 năm nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”** (Xin xem Mục 3.7 dưới đây), nên việc xem xét sửa đổi Điều 58 Luật Nhà ở 2014 **cần phải đi đôi** với việc xem xét sửa đổi khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

3.6)- “Vướng mắc” về việc các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội gần như chưa được vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn 2015-2020 và “cửa vay ưu đãi càng hẹp hơn” khi Ngân hàng Nhà nước vừa quy định các tổ chức tín dụng được chỉ định chỉ được cho vay vốn tín dụng ưu đãi để **“xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở”**, nhưng **không được** cho vay vốn tín dụng ưu đãi để **“mua, thuê mua nhà ở xã hội”**, **trái** với quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP:

a. Các quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản dưới Luật có liên quan:

- Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 về “*chính sách phát triển nhà ở*” quy định: “3. Nhà nước ban hành cơ chế, **chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi**, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”.

- Khoản 1 và khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 quy định: “1. **Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này**; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội (...); 4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, **tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở**”.

- Khoản 5 Điều 67 Luật Nhà ở 2014 về “*các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở*” quy định: “5. 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**”.

- Khoản 4 Điều 70 Luật Nhà ở 2014 về “*vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*” quy định: “4. Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước **cho vay ưu đãi** thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định”.

- Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở 2014 quy định: “2. **Ngân hàng chính sách xã hội** được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu **mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn** sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”.

- Khoản 2 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) quy định: “2. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân **vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội**: a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng chính sách xã hội hoặc **tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định**”.

- Khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) quy định: “7. Người **mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi** từ Ngân hàng chính sách xã hội hoặc **tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định** để thanh toán tiền **mua, thuê mua nhà ở xã hội** theo quy định tại Chương III của Nghị định này”.

- Khoản 2 Điều 2 Thông tư 25/2015/TT-NHNN quy định: “2. Đối tượng vay vốn để **mua, thuê mua nhà ở xã hội**; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP”.

- Khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Thông tư 25/2015/TT-NHNN quy định “**đối tượng vay vốn xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà**”.

b. Nhận xét về “vướng mắc, bất cập” của các quy định pháp luật trên đây:

(1) Khoản 2 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 và khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) đã **thống nhất và đồng bộ với nhiều quy định** của Luật Nhà ở 2014 và **chỉ không thống nhất với riêng khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014**.

(2) Khoản 2 Điều 2 Thông tư 25/2015/TT-NHNN **thống nhất và đồng bộ** với các quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (nêu trên đây). Có nghĩa là **trong 06 năm qua, Ngân hàng Nhà nước cho phép các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội**.

(3) Khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước **không thống nhất, không đồng bộ và trái** với khoản 2 Điều 16 và khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, nên kể từ ngày 20/01/2022, các hộ gia đình, cá nhân chỉ được vay vốn ưu đãi để “**xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở**” và **không còn được vay vốn tín dụng ưu đãi tại các tổ chức tín dụng được Nhà nước chỉ định để “mua, thuê mua nhà ở xã hội”, nên không hợp tình hợp lý, làm bất lợi cho các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội**.

(4) Hiệp hội nhận thấy, nếu **chỉ căn cứ riêng khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014** thì khoản 2 Điều 1 Thông tư số 20/2021/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước là **đúng**. Nhưng, cần phải xem xét trên bình diện **tổng thể** các chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội, **không chỉ căn cứ một khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014** vì nếu **chỉ căn cứ một khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014** mà không căn cứ các quy phạm pháp luật khác của Luật Nhà ở (nêu trên đây) là **chưa đầy đủ, chưa toàn diện, chưa sát với thực tiễn**.

Căn cứ tổng thể chính sách về nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2014 nên Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định “**người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi** từ Ngân hàng chính sách xã hội

hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội”.

Tại Văn bản số 408/NHNN-TD ngày 24/01/2022 phúc đáp Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Nhà nước xác nhận đã căn cứ Luật Nhà ở 2014 (Ghi chú: **Khoản 4 Điều 50**) để quy định khoản 2 Điều 1 Thông tư số 20/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Thông tư 25/2015/TT-NHNN “theo hướng vừa đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, tình hình thực tế cho vay NOXH theo Nghị định 100 và cũng **không ảnh hưởng** tới việc cấp tín dụng của TCTD đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở xã hội theo cơ chế thương mại thông thường (...) Hiện nay, Luật Nhà ở đang quy định các đối tượng được hưởng chính sách mua, thuê mua NOXH có nhu cầu thì vay vốn qua Ngân hàng chính sách xã hội. Riêng đối với việc vay vốn qua TCTD được chỉ định, trước hết cần có cơ sở pháp lý để thực hiện. Vì vậy, **trước mắt, Bộ Xây dựng** (là cơ quan được giao chủ trì) cần rà soát sửa đổi Luật Nhà ở và các quy định pháp luật liên quan. Đồng thời, các Bộ, ngành cần phối hợp trình Quốc hội bổ trí bổ sung cấp bù chênh lệch lãi suất cho vay NOXH cho các TCTD được chỉ định. Trong thời gian văn bản pháp luật chưa được sửa đổi, các TCTD được chỉ định vẫn tiếp tục cho vay theo cơ chế thương mại thông thường trên cơ sở thỏa thuận giữa khách hàng với TCTD”.

(Ghi chú: Khi vay vốn tại các ngân hàng thương mại thì người vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội **phải chịu lãi suất cao, khoảng 9-10%/năm** trong lúc vay Ngân hàng chính sách xã hội thì được hưởng **lãi suất thấp, chỉ 4,8%/năm** áp dụng cho năm 2022).

Hiệp hội nhận thấy, quy định khoản 2 Điều 1 Thông tư số 20/2021/TT-NHNN làm cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội bị thiệt thòi, vì nay chỉ còn “1 cửa vay” lãi suất ưu đãi 4,8%/năm qua Ngân hàng chính sách xã hội, mà nếu không vay được ở đây thì phải vay các tổ chức tín dụng khác với lãi suất vay thương mại cao gấp đôi lên đến khoảng 9%/năm và phải có tài sản thế chấp khác (Xin được lưu ý!).

(5) “**Điểm lạ**” là trong suốt 06 năm (kể từ ngày 09/12/2015 là ngày ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP cho đến ngày 01/04/2021 là ngày ban hành Nghị định 49/2021/NĐ-CP) thì Ngân hàng Nhà nước đã đồng thuận và không phản đối nội dung khoản 2 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; khoản 2 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP); khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Khoản 7 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) mà **mãi đến nay**, Ngân hàng Nhà nước mới nêu quan điểm **không đồng thuận** với Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thể hiện qua việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 20/2021/TT-NHNN ngày 30/11/2021.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN theo hướng gần như vấn giữ nguyên nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN (**chỉ bỏ mục đích** vay vốn để “**thuê**” nhà ở xã hội) như sau: “2. Đối tượng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP”.

(2) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét “**bổ trí bổ sung cấp bù chênh lệch lãi suất cho vay nhà ở xã hội cho các tổ chức tín dụng được chỉ định**” như nội dung kiến nghị tại Mục 3.3 trên đây.

(3) Khi xem xét đề án Luật Nhà ở (sửa đổi) trong năm 2022, Hiệp hội đề nghị bổ sung “đối tượng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội” vào khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 như sau: “4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở”.

3.7)- “**Bắt cập**” của quy định người được mua, thuê mua nhà ở xã hội khi đủ điều kiện bán lại căn nhà này thì phải nộp cho Nhà nước tiền sử dụng đất:

a. Nhận xét về “**bắt cập**” của quy định người được mua, thuê mua nhà ở xã hội khi bán lại căn nhà này thì phải nộp cho Nhà nước tiền sử dụng đất:

(1) Đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội chỉ được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội một lần trong đời, nên việc quy định khi bán lại nhà ở xã hội thì phải nộp lại cho Nhà nước tiền sử dụng đất đã được ưu đãi khi mua nhà là không hợp tình hợp lý, mà lẽ ra Nhà nước không nên thu lại khoản tiền này, để cho đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội được hưởng khoản tiền sử dụng đất đã được miễn khi mua nhà.

(2) Về quy định cách tính số tiền sử dụng đất phải nộp lại cho Nhà nước được “tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở” có 2 “vướng mắc” như sau:

“Vướng mắc thứ nhất” là quy định “tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành” nên không rõ là “tính theo bảng giá đất”, hay là “tính theo giá đất cụ thể”, mà mỗi cách tính sẽ cho kết quả khác nhau, hay là “tính theo giá trị tiền sử dụng đất được miễn khi mua nhà ở xã hội (?)” mà cách tính “tiền sử dụng đất” dự án nhà ở xã hội cũng được các địa phương áp dụng tương tự cách tính “tiền sử dụng đất” dự án nhà ở thương mại (như đã nêu tại Mục 3.5 trên đây).

“Vướng mắc thứ hai” là quy định “tính theo giá đất tại thời điểm bán nhà ở” nên không rõ là “tính tại thời điểm bán nhà ở xã hội” cho đối tượng hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội, hay là “tính tại thời điểm bán lại nhà ở xã hội” (?) dẫn đến 02 thủ tục hành chính khác nhau như sau: (i) Một là, nếu tính theo giá đất “tại thời điểm bán nhà ở xã hội” thì việc các địa phương thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở xã hội, rồi sau đó mới quyết định cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” (nêu tại Mục 2.5 trên đây) là cần thiết; (ii) Hai là, nếu tính theo giá đất “tại thời điểm bán lại nhà ở xã hội” thì việc thực thi quy định này rất “mệt mỏi” và tốn thời gian, công sức của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bãi bỏ quy định người được mua, thuê mua nhà ở xã hội khi đủ điều kiện bán lại căn nhà này thì phải nộp cho Nhà nước tiền sử dụng đất và đề nghị Nhà nước không thu lại tiền sử dụng đất khi người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại căn nhà này, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 như sau: “Bên mua, thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này sau thời hạn 05 năm nhưng không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”.

(2) Đề nghị bãi bỏ quy định “bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở” tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số

100/2015/NĐ-CP, mà để cho người đã mua nhà ở xã hội nay bán lại căn nhà này thì vẫn được hưởng ưu đãi “miễn tiền sử dụng đất” khi mua nhà ở xã hội trước đây.

3.8)- “Vướng mắc” về việc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê chưa được hưởng chính sách ưu đãi, chưa được giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN do Luật Thuế thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ với Luật Nhà ở:

a. Các quy định của Luật Nhà ở với Luật Thuế GTGT, Thuế TNDN:

- Khoản (1.b) Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định: “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”.

- Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: “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”.

- Điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định: “2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây: (...) q. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở”.

- Khoản (2.b) Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định: “2. Áp dụng thuế suất 10% đối với: (...); b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật nhà ở”.

- Văn bản 4216/TCT-TTHT ngày 17/10/2019 của Tổng cục Thuế phúc đáp:

“+ **Thuế suất thuế GTGT:** Trường hợp Cty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế GTGT theo quy định tại điểm q khoản 2 Điều 8 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 quy định thuế GTGT 5%: 2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây: q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở.”

+ **Về Thuế TNDN:** Trường hợp Công Ty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê đối với các đối tượng quy định tại điều 53 của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế TNDN theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 13 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 quy định thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với: b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các quy định tại điều 53 của Luật Nhà ở”.

b. Nhận xét về “vướng mắc, bất cập” của các quy định pháp luật trên đây:

(1) Khoản (1.b) Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định “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” cộng với khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế

thu nhập doanh nghiệp” là hợp tình hợp lý, nhằm khuyến khích phát triển các dự án nhà ở xã hội cho thuê.

(2) Luật Thuế GTGT và Luật Thuế TNDN **chưa quy định** “**trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp**”, nên dẫn đến không thực thi được chính sách ưu đãi về thuế đối với các dự án nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **giải thích Khoản (1.b) Điều 58 Luật Nhà ở 2014** để cho phép giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê để ưu đãi và khuyến khích các doanh nghiệp tư nhân đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội cho thuê.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Luật Thuế GTGT và Luật Thuế TNDN **quy định** “**trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp**”.

3.9)- “Vướng mắc, bất cập” về việc thực thi quy định “**lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư**” và chủ đầu tư “**được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**”:

a. Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được hưởng “**lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ**” và khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “**lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư**”.

- Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) quy định: “**1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công 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 (...); b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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**”.

b. Nhận xét về “vướng mắc, bất cập” của các quy định pháp luật trên đây:

(1) Quy định “**lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư**” dễ làm phát sinh cơ chế “xin-cho” vì cơ quan có thẩm quyền có quyền phê duyệt mức lợi nhuận từ 1% đến 10% mà vẫn đúng quy định pháp luật.

(2) Mức “**lợi nhuận 10%**” là mức lợi nhuận **rất thấp** (trong lúc lợi nhuận dự án nhà ở thương mại thường cao hơn 20%) nên chỉ có những nhà đầu tư **rất tâm huyết** mới chấp nhận đề tham gia thực hiện các dự án nhà ở xã hội vì lợi ích của xã hội. Do vậy, nên quy định “**lợi nhuận định mức là 10%**” chứ không nên quy định “**lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư**” như hiện nay.

(3) Quy định chủ đầu tư “**được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**”, nhưng chỉ với mục đích “**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**” dẫn đến 2 “**bất cập**” sau đây:

“**Bất cập**” thứ nhất là, chủ đầu tư “**được dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” vừa “**nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội**” là có thể xác định được giá trị này trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Nhưng lại quy định phải vừa nhằm “**giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**” mà “**kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**” lại là một “**biến số**” do đây là số thu thực tế hàng tháng từ các chủ sở hữu nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định (**ở thì tương lai**), nên không thể xác định chính xác trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, mà chỉ có thể ước lượng và ấn định một khoản thu tài chính nhất định.

“**Bất cập**” thứ hai là, chủ đầu tư tuy “**được dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**” nhưng **lại không có quyền quyết định giá bán nhà ở** này theo giá thị trường **vì bị không chế** bởi quy định “**lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư**”. Quy định này không hấp dẫn được nhiều nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án nhà ở xã hội, ngoại trừ các nhà đầu tư tâm huyết.

Trên thực tế, để có được quỹ nhà ở thương mại trên “**phân đất 20%**” này thì chủ đầu tư phải bỏ vốn đầu tư bổ sung cả về chất lượng nguyên vật liệu, trang thiết bị nội ngoại thất, tăng thêm tiện ích, dịch vụ, kể cả phải xin điều chỉnh lại thiết kế tòa nhà, hoặc căn hộ để đáp ứng nhu cầu của khách hàng làm tăng thêm chi phí đầu tư.

Hơn nữa Hiệp hội nhận thấy, cần phải đảm bảo nguyên tắc là nhà ở thương mại thì chủ đầu tư phải được kinh doanh theo cơ chế thị trường.

Do vậy, chỉ nên quy định “**lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án là 10% tổng chi phí đầu tư**” (bỏ quy định “**lợi nhuận định mức không vượt quá 10%**”) và nên quy định “**định mức**” đóng góp làm giảm giá bán nhà ở xã hội khoảng từ 15-20% doanh thu bán nhà ở xã hội và cũng nên quy định “**định mức**” đóng góp vào “**kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư**” khoảng 1-2% doanh thu bán nhà ở xã hội (dự kiến) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt khi chủ đầu tư “**được dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**”.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP như sau: “1... **lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án là 10% tổng chi phí đầu tư**”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) như sau: “1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công 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 (...); b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ

thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội **được tính bằng 15% (hoặc 20%) của 80% doanh thu bán nhà ở xã hội của dự án và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư được tính bằng 1% (hoặc 2%) của 80% doanh thu bán nhà ở xã hội của dự án**”.

(Ghi chú: Chỉ tính trên **“80% doanh thu bán nhà ở xã hội của dự án”** vì chủ đầu tư “**được dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án để đầu tư nhà ở thương mại**”)

(3) Hiệp hội đề nghị **cho phép chủ đầu tư được quyền** kinh doanh sản phẩm nhà ở, diện tích khác trên **“phần đất 20% được làm nhà ở thương mại”** theo **thời giá thị trường**.

3.10)- “Vướng mắc” về việc thực thi chính sách nhà ở xã hội do cá nhân, hộ gia đình thực hiện (dạng phòng trọ, nhà trọ):

a. Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 cho phép **“hộ gia đình, cá nhân** bỏ vốn đầu tư xây dựng **nhà ở xã hội** trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước...” và tại Khoản 2 Điều 55 Luật Nhà ở 2014 quy định **“2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội”**.

- Điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015 giao cho **“c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ”**.

- Điều 3 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng đã quy định tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, như sau: **“diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người...”**.

- Khoản 3 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BXD quy định: **“3. Tiêu chuẩn thiết kế, điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ và việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch”**.

b. Nhận xét về “vướng mắc, bất cập” của các quy định pháp luật trên đây:

(1) Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP chỉ cho phép **hộ gia đình, cá nhân** đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ, trong đó có các nhà trọ, phòng trọ, nhưng không cho phép doanh nghiệp được đầu tư loại dự án nhà trọ, phòng trọ, mà nếu cho doanh nghiệp đầu tư thì chất lượng, tiện ích và việc quản lý vận hành sẽ tốt hơn, ví dụ: Ông Lê Hữu Nghĩa - Giám đốc Công ty Lê Thành đã phải đứng trên **danh nghĩa cá nhân** để đầu tư 2 tòa nhà 5 tầng tại phường An Lạc, quận Bình Tân với 300 phòng trọ (diện tích 19m²/phòng) chỉ dành cho 2 người thuê, có các tiện ích và sử dụng bộ máy của Công ty Lê Thành quản lý chặt chẽ, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn **phòng chống dịch CoViD-19. Nếu Công ty Lê Thành được làm chủ đầu tư dự án này thì còn “chuẩn” hơn nữa.**

(2) Thông tư 09/2021/TT-BXD (thay thế Thông tư 20/2016/TT-BXD) không còn quy định **“diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; diện tích sử dụng bình**

quân không nhỏ hơn 5m² cho một người..." nhưng cho đến nay, Bộ Xây dựng chưa có Văn bản *"hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ"*, nên gây lúng túng cho các địa phương, mà hiện nay chỉ có một văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Quyết định số 2787/QĐ-BYT ngày 05/06/2021 của Bộ trưởng Bộ Y tế *"V/v Ban hành "Hướng dẫn các phương án phòng, chống dịch khi có trường hợp mắc CoViD-19 tại cơ sở sản xuất, kinh doanh, khu công nghiệp"*, tại Mục II.1 Phụ lục 2 quy định *"yêu cầu về điều kiện của nhà trọ" phải "đảm bảo thông thoáng, diện tích phòng trọ không nhỏ hơn 05 m²/người"*.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 theo hướng **cho phép doanh nghiệp được đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ**, như sau: *"3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình; Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ"*.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sớm ban hành *"hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ, bao gồm phòng trọ, nhà trọ"* để các địa phương có căn cứ thực hiện.

4/- Luật Nhà ở 2014 chưa quy định chính sách hỗ trợ (có mức độ ưu đãi phù hợp) để khuyến khích và tạo điều kiện phát triển *"nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị"*:

4.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở quy định *"nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường"*.

- Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 quy định *"Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội"*.

- Điểm a Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định *miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp, nhưng "trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại"*.

- Điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định *miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp "sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở"*.

- Điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2015 quy định áp dụng *"thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% đối với hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở"*.

- Điểm b Khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2015 quy định *"ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật Nhà ở"*.

4.2)- Nhận xét về các *"bất cập"* do chưa có chính sách ưu đãi đối với *"nhà ở thương mại giá phù hợp với thu nhập"*:

(1) Các quy định pháp luật trên đây **chưa quy định chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về thuế, về tín dụng** đối với **“nhà ở thương mại giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”**.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở quy định chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội đối với người có thu nhập thấp đô thị có mức thu nhập tối thiểu không phải chịu thuế thu nhập cá nhân là **11 triệu đồng/người** (nếu có người phụ thuộc thì được cộng thêm mức giảm trừ gia cảnh **4,4 triệu đồng/người/tháng** đối với cha, mẹ, con cái...).

Như vậy, có rất nhiều người có thu nhập thấp đô thị và người có thu nhập trung bình thấp (có thể chiếm đến khoảng $\frac{1}{4}$ số người trưởng thành) thuộc diện chịu thuế thu nhập cá nhân nhưng không được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội, mà cũng không đủ khả năng tài chính, hoặc không có tài sản đủ để thế chấp để vay tín dụng với lãi suất thương mại để mua nhà ở thương mại.

(2) Hiệp hội thống nhất với Bộ Xây dựng về sự cần thiết bổ sung Luật Nhà ở, xây dựng chính sách hỗ trợ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về thuế, về tín dụng (ở mức độ phù hợp, có thể bằng 50% chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội) để khuyến khích và tạo điều kiện phát triển **“nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”**, có mức giá bán vào khoảng không quá 25 triệu đồng/m² tại các đô thị đặc biệt; không quá 23 triệu đồng/m² tại các đô thị loại 1; không quá 20 triệu đồng/m² tại các đô thị còn lại, để đáp ứng nhu cầu nhà ở và đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho đông đảo người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị, đồng thời thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và giảm bớt một phần gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

4.3)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 như sau:

*“3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, **nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị** theo quy định của Chính phủ”*.

(2) Đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét xây dựng bổ sung các cơ chế, chính sách hỗ trợ về **nhà ở giá phù hợp với thu nhập** với mức ưu đãi bằng khoảng 25% - 50% chính sách hỗ trợ, ưu đãi đang áp dụng cho nhà ở xã hội, để tạo điều kiện đẩy mạnh việc phát triển **“nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”**, như sau:

1. Đề nghị giảm 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Ghi chú: Dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

2. Đề nghị giảm 25% thuế suất thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp (Ghi chú: Dự án nhà ở xã hội được giảm 50% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN).

3. Đề nghị được vay ưu đãi với lãi suất khoảng 7,2 - 7,5 %/ năm trong khoảng 10 năm (bằng khoảng 1,5 lần lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội. Hiện nay, người mua nhà ở xã hội được vay ưu đãi với lãi suất khoảng 4,8%/năm tối đa không quá 25 năm).

4. Người mua nhà ở thương mại giá thấp sau 5 năm thì được quyền bán, chuyển nhượng mà không phải nộp lại tiền sử dụng đất đã được hỗ trợ khi mua nhà.

5. Đề nghị nhà đầu tư được ưu tiên tiếp cận quỹ đất được quy hoạch phát triển nhà ở có giá hợp lý bao gồm nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp.

6. Đề nghị xây dựng **quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đơn giản, nhanh chóng** đối với các dự án phát triển nhà ở có giá hợp lý.

7. Đồng thời, cần có **cơ chế kiểm soát** để đảm bảo mỗi đối tượng chỉ **được hưởng** chính sách ưu đãi nhà ở xã hội, hoặc nhà ở thương mại giá hợp lý **một lần**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com