

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 43/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 06 năm 2022

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

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu các Văn bản số 1985/BXD-PC ngày 03/06/2022 và số 2081/BXD-PTĐT ngày 10/06/2022 của Bộ Xây dựng và xin được góp ý một số quy định của *“Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”* (*“Dự thảo Nghị định”*), như sau:

1/- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 11/2013/NĐ-CP:

1.1)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP:

a. “Bắt cập” của điểm a khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP:

Hiệp hội hoan nghênh khoản 4 Điều 4 *“Dự thảo Nghị định”* đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP **đã bãi bỏ** thủ tục quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy *“ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng”* thì mới được quy định *“những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở”*,

Hiệp hội cũng rất hoan nghênh nội dung dự thảo sửa đổi, bổ sung và quy định chi tiết điểm a khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP như sau: *“7. Việc cho phép cá nhân, hộ gia đình tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư phát triển đô thị thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định sau: a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo phân kỳ đầu tư dự án; có các biện pháp quản lý đảm bảo việc xây dựng nhà ở tuân thủ nội dung và tiến độ của dự án”*.

Hiệp hội nhận thấy, với quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **“có các biện pháp quản lý đảm bảo việc xây dựng nhà ở tuân thủ nội dung và tiến độ của dự án”** thì đã bao hàm nội dung Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể phê duyệt dự án khu đô thị, khu nhà ở, theo đó có một số vị trí không nằm ở mặt tiền trục đường chính thì cá nhân, hộ gia đình có thể tự xây dựng **“dần”** nhà ở trong một thời hạn nhất định có thể **tối đa không quá 5 năm**. Bởi lẽ, nhiều cá nhân, hộ gia đình **hạn chế về khả năng tài chính**, sau khi mua được nền nhà trong dự án thì chỉ đủ khả năng xây dựng tầng trệt hoặc một phần ngôi nhà để ở (theo đúng quy hoạch và thiết kế được duyệt đối với phần diện tích xây dựng trước) và đến 2-3 năm sau mới có đủ khả năng tài chính để xây dựng tiếp phần nhà còn lại.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị bổ sung điểm a khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP cho phép cá nhân, hộ gia đình có nền nhà tại **các vị trí không thuộc trục đường chính của đô**

thị loại 3, loại 4, loại 5 được tự xây dựng “dân” nhà ở trong thời hạn (có thể tối đa không quá 5 năm), như sau:

“a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo phân kỳ đầu tư dự án; có các biện pháp quản lý đảm bảo việc xây dựng nhà ở tuân thủ nội dung và tiến độ của dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định vị trí cụ thể của dự án khu đô thị, khu nhà ở tại các đô thị loại 3, 4, 5 cho phép cá nhân, hộ gia đình được tự xây dựng nhà ở trong thời hạn không quá 5 năm phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương”.

1.2)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 35 Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định cho phép chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở có nhu cầu được đầu tư kinh doanh các công trình trên đất dịch vụ của dự án như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên giải trí, công viên chuyên đề:

a. “**Bất cập**” của Điều 35 Nghị định 11/2013/NĐ-CP:

(1) “**Bất cập**” hiện nay là chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn (thường từ vài chục tỷ đồng đến hàng trăm tỷ đồng thậm chí đến hàng ngàn tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, **giải phóng mặt bằng** để tạo lập quỹ đất dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở; Sau đó, phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, **nộp tiền sử dụng đất** cho Nhà nước với giá trị rất lớn (thường bằng khoảng 70-80% chi phí giải phóng mặt bằng); tiếp theo là **chi phí đầu tư xây dựng** san lấp mặt bằng, thi công các công trình kết cấu hạ tầng của dự án (như đường giao thông, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống cấp nước sạch, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, internet, công viên cây xanh, kết nối hạ tầng đất y tế, giáo dục, vui chơi giải trí); **chi phí vốn; chi phí quản lý**... Nhưng hiện nay, chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở **có nhu cầu lại không được đầu tư xây dựng kinh doanh các công trình trên đất dịch vụ** của dự án như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên giải trí, công viên chuyên đề là **không hợp lý và không đảm bảo được quyền tự chủ kinh doanh** của doanh nghiệp.

Trong mấy chục năm trước đây, khi thị trường bất động sản còn sơ khai thì các **chủ đầu tư** dự án khu đô thị, khu nhà ở đều **mong muốn bàn giao cho địa phương** quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và cả các công trình hạ tầng xã hội của dự án như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên cây xanh vui chơi giải trí để “**rảnh nợ**” vì “**khó**” quản lý vận hành và “**khó**” kinh doanh.

Nhưng khoảng hơn 10 năm gần đây thì các chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở lại **có nhu cầu đầu tư kinh doanh** đất y tế, đất giáo dục, đất công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong phạm vi dự án. Đây là **nhu cầu hợp pháp, chính đáng** vừa phù hợp với **chủ trương xã hội hoá** đầu tư các công trình dịch vụ và tiện ích đô thị **phục vụ lợi ích công cộng** mà Nhà nước **không phải bỏ ngân sách để đầu tư**; vừa đảm bảo có các dịch vụ, tiện ích đô thị phục vụ cư dân trong dự án, cho cả khu vực lân cận và khách vãng lai theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, mà nếu bàn giao các khu đất này cho địa phương thì **không biết đến bao giờ mới bố trí được vốn ngân sách nhà nước để đầu tư** các công trình phúc lợi công cộng này, **tăng nguồn thu ngân sách nhà nước**.

Hơn nữa, xét về **nguồn gốc tạo lập quỹ đất** và **kết cấu hạ tầng xã hội** này là do **công sức đầu tư xây dựng của chủ đầu tư** dự án khu đô thị, khu nhà ở.

(2) Hiện nay, điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định: “**e) Đánh giá (...) sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị**” và điểm a khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP về thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định: “3. Đối với dự án đầu tư xây dựng, đề xuất dự án đầu tư gồm: a) Nội dung (...) **sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý**

hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. Đối với dự án khu đô thị trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nộp hoặc sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương”.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, nên các quy định pháp luật về đầu tư (trên đây) **áp dụng cho các dự án (mới)**, nhưng do “*quy định chuyên tiếp*” tại Điều 77 Luật Đầu tư 2020 và Mục 2 Chương IX Nghị định 31/2021/NĐ-CP **không quy định “hiệu lực trở về trước”** (khoản 1 Điều 152 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định trường hợp áp dụng “**hồi tố**”) đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện nên các chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở có nhu cầu đầu tư nhưng vẫn **chưa được đầu tư xây dựng kinh doanh** các công trình trên đất y tế, đất giáo dục, đất công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong phạm vi dự án khu đô thị, khu nhà ở của chính mình.

(3) Điều 35 Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định: “**Điều 35. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội:** 1. Chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở; 2. Trường hợp chính quyền địa phương trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong các khu đô thị bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao làm chủ đầu tư xây dựng công trình phải thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án đã được phê duyệt và bảo đảm sự thống nhất trong tổng thể dự án như là chủ đầu tư thứ cấp; 3. Trường hợp chính quyền địa phương không thể bố trí vốn Ngân sách để xây dựng các công trình này theo đúng kế hoạch ban đầu của dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo hình thức phù hợp (như BT, BOO...)”.

Hiệp hội nhận thấy, Điều 35 Nghị định 11/2013/NĐ-CP cần được bổ sung khoản 4 (mới) quy định tương tự nội dung khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP để **đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ** của hệ thống pháp luật và **tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở có nhu cầu thì được đầu tư xây dựng kinh doanh** các công trình trên đất y tế, đất giáo dục, đất công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong phạm vi dự án.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 4 (mới)** Điều 35 Nghị định 11/2013/NĐ-CP như sau:

“4. Trường hợp nhà đầu tư, chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư kinh doanh các công trình hạ tầng xã hội trên đất dịch vụ của dự án (như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên giải trí, công viên chuyên đề ...) thì nhà đầu tư, chủ đầu tư đề xuất phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. Đối với dự án khu đô thị trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nộp hoặc sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương”.

(Ghi chú:Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ “nhà đầu tư, chủ đầu tư”do cần phải sử dụng cụm từ “nhà đầu tư”trong trường hợp thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở và sử dụng cụm từ “chủ đầu tư” trong trường hợp thực hiện dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở).

2/- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP:

Hiệp hội xin được góp ý để hoàn thiện nội dung khoản 1 Điều 5 “Dự thảo Nghị định” sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP để đảm bảo sự phù hợp và đồng bộ với khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP như sau:

“2. Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 của Luật số 03/2022/QH15, khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở, có đủ điều kiện theo Điều 21 của Luật Nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan và được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư đó được xác định là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án”.

3/- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành một phần quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội:

3.1)-“Bắt cập” tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP:

Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định “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 1 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 ...” có 03 quy định “bắt cập” sau đây:

(1) “**Bắt cập**”do khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định “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 1 hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%” là không phù hợp và trái với khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 và Điều 56 Luật Nhà ở 2014 đã quy định “tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”, có nghĩa là tất cả mọi 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 đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ” hoặc theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

(2) “**Bắt cập**”do khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định “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 1 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 ...” là không phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở 2014, có nghĩa là trên thực tế Nhà nước không thu thêm được đồng nào vào ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội do quy định 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 dành 20% diện tích đất để làm nhà ở xã hội, rất là vô lý. Bởi lẽ, trước Luật Nhà ở 2014 thì pháp luật quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại muốn bán 100% sản phẩm thì cũng phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích đất của dự án.

(3) “**Bất cập**” do khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP không quy định phương thức chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương giá trị quỹ đất 20%”.

Hiệp hội thống nhất cao với Nghị định số 49/2021/NĐ-CP đã bãi bỏ phương thức chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại “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 địa bàn” đã được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP trước đây.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, 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 quy mô 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%” mà trước đây đã được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP là không hợp lý, thiếu tính khả thi và không phù hợp với yêu cầu của thực tiễn.

Bởi lẽ, các dự án nhà ở thương mại (khu đô thị, khu nhà ở) rất đa dạng: (i) Đa dạng về phân khúc thị trường từ cao cấp đến bình dân; (ii) Đa dạng về quy mô diện tích từ dưới 1 hecta đến vài chục, hàng trăm, thậm chí hàng ngàn hecta, nên cần có cơ chế phù hợp để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ dành một phần quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

Do vậy, có những dự án nhà ở thương mại phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của dự án; nhưng có nhiều dự án nhà ở thương mại không phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của dự án. Nếu có cơ chế “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương giá trị quỹ đất 20%” mà trước đây đã được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì vừa sát với thực tiễn, vừa có được quỹ nhà ở xã hội nhiều hơn với giá thành hợp lý hơn, phù hợp hơn với khả năng tài chính của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội.

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 đây là chi phí hợp pháp được tính vào chi phí đầu tư nhà ở xã hội, nên mặc dù dự án nhà ở xã hội này được miễn tiền sử dụng đất, nhưng giá thành nhà ở xã hội tại đây có thể lên đến 35-40 triệu đồng/m² thì không thể làm nhà ở xã hội được nữa vì giá bán nhà quá cao.

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 và giá bán nhà ở xã hội phù hợp hơn.

3.2)- Kiến nghị:

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 phù hợp 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 nội dung** của 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) 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, **hoặc phải dành 20% quỹ nhà ở của dự án để làm nhà ở xã hội.**

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

2. 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 đất hoặc** quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội được xác định giá đất phù hợp với giá đất trên thị trường theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp thực hiện hoán đổi số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, 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 sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ (hoặc diện tích sàn xây dựng) 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”.

Ghi chú: Minh họa công thức hoán đổi quỹ đất, quỹ nhà ở 20% với ví dụ số lượng căn hộ nhà ở xã hội trước hoán đổi là 200 căn nhà, hoặc diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội trước hoán đổi là 12.000 m², hoặc diện tích đất trước hoán đổi là 4.000 m²:

Số lượng căn hộ nhà ở xã hội sau hoán đổi = $200 \times \frac{2,5}{1,9} = 200 \times 1,315 = 263$ căn hộ
Diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội sau hoán đổi = $12.000 \times \frac{2,5}{1,9} = 15.780$ m ² sàn
Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội sau hoán đổi = $4.000 \times \frac{2,5}{1,9} = 5.263$ m ² đất

4/- Kiến nghị bổ sung quy định về “**đặt cọc**” trong các Hợp đồng kinh doanh bất động sản để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua, thuê, thuê mua bất động sản:

4.1)- “**Bất cập**” trong công tác quản lý nhà nước đối với hành vi “**đặt cọc**” trong kinh doanh bất động sản:

(1)Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **không quy định** điều chỉnh, quản lý hành vi giao kết “**đặt cọc**” trong kinh doanh bất động sản, huy động vốn bán bất động sản hình thành trong tương lai **xảy ra trước thời điểm** ký Hợp đồng kinh doanh bất động

sản, mà hành vi “**đặt cọc**” chỉ được quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 như sau: “1. **Đặt cọc** là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là **bên nhận đặt cọc**) một khoản tiền hoặc kim loại quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để **bảo đảm giao kết** hoặc **thực hiện hợp đồng**”.

Mặc dù, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định tại Điều 15 “**Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng**”; tại khoản 1 Điều 16 về “**thanh toán trong giao dịch bất động sản**” quy định “1. **Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán**” và tại khoản 1 Điều 57 quy định “1. **Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng**”, nhưng do Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không quy định về hành vi “**đặt cọc**”, trong lúc Bộ Luật Dân sự 2015 lại không giới hạn giá trị “**đặt cọc**” nên đã dẫn đến có trường hợp bên bán, bên huy động vốn đã lừa đảo, chiếm đoạt tài sản gây thiệt hại cho khách hàng, nhà đầu tư làm ảnh hưởng xấu đến trật tự, an toàn xã hội.

(2) Bộ Luật Dân sự 2015 cũng có “**bắt cập**” do đã không quy định trường hợp “**đặt cọc**” khi thực hiện giao dịch thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật khác thì còn phải áp dụng quy định của pháp luật đó, như nếu Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có quy định về “**đặt cọc**” trong giao dịch bất động sản thì còn phải áp dụng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(3) Hiện nay, Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định về “**Hợp đồng kinh doanh bất động sản**” với Phụ lục kèm theo 08 loại Hợp đồng “**mẫu**”, nhưng chưa quy định về “**đặt cọc**” trong các Hợp đồng “**mẫu**” nên rất cần thiết bổ sung quy định về “**đặt cọc**”.

4.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định về “**đặt cọc**” vào Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định về “**Hợp đồng kinh doanh bất động sản**” như sau:

“Điều 6. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây:

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này quy định tại Mẫu số 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

7. Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

8. *Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.*

Trước khi ký kết hợp đồng với khách hàng, chủ đầu tư dự án bất động sản có thể nhận đặt cọc của khách hàng để bảo đảm giao kết Hợp đồng kinh doanh bất động sản; Giá trị đặt cọc do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 30% giá trị bất động sản; Hình thức văn bản đặt cọc do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự”.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung quy định về “đặt cọc” vào 08 loại Hợp đồng “mẫu” của Phụ lục kèm theo Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định về “Hợp đồng kinh doanh bất động sản”.**

5/- Kiến nghị quy định việc thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng để làm tăng tính minh bạch của thị trường bất động sản, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, chống thất thu ngân sách nhà nước và góp phần phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản:

5.1)- Sự cần thiết phải quy định việc thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng:

Ngày 17/11/2021, Hiệp hội tiếp tục có Văn bản 107/2021/CV-HoREA đề nghị quy định việc thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng do hiện nay, thị trường bất động sản nước ta vẫn còn thói quen thanh toán bằng tiền mặt (vàng, ngoại tệ), nên chưa đảm bảo được tính minh bạch, thậm chí có trường hợp giá mua bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở ghi trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá giao dịch thật nên chưa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi có tranh chấp, hoặc có thể làm cho ngân sách nhà nước bị thất thu. Hơn nữa, nước ta đã tham gia Công ước của Liên Hiệp quốc về phòng, chống rửa tiền và để thực hiện Luật Phòng, chống rửa tiền 2012, Chính phủ đã ban hành Nghị định 116/2013/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng chống rửa tiền, nên việc quy định **thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng** là rất cần thiết.

Hiệp hội nhận thấy, nội dung khoản 1 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về “*thanh toán trong giao dịch bất động sản*” quy định “1. *Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán*” cần được hướng dẫn thi hành tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP với quy định **việc thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng để làm tăng tính minh bạch của thị trường bất động sản.**

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị **bổ sung một Điều (mới) vào Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định việc thanh toán trong giao dịch kinh doanh bất động sản phải qua ngân hàng.**

6/- Kiến nghị Bộ Xây dựng quy định “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở” để quản lý chất lượng nhà ở xã hội là “phòng trọ, nhà trọ” do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

6.1)- “Bất cập” do quy định “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở” đã bị “bãi bỏ” nên không đáp ứng được yêu cầu “chuẩn hóa” và nâng cao chất lượng phòng trọ, khu nhà trọ cho thuê:

Trong giai đoạn từ 15/08/2016 (ngày Thông tư 20/2016/TT-BXD có hiệu lực) đến ngày 01/10/2021 (ngày Thông tư 09/2021/TT-BXD có hiệu lực), tại Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD quy định về “tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở” như sau: “*Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10 m² (...) Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5 m² cho một người*” (Thông tư này hết hiệu lực từ ngày 01/10/2021).

Thông tư 09/2021/TT-BXD (*thay thế Thông tư 20/2016/TT-BXD*) đã không quy định về “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**” và tại khoản 3 Điều 1 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**”, nhưng cho đến nay vẫn chưa có quy định pháp luật về “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**” và khu nhà trọ.

Hiện nay, chỉ duy nhất có Quyết định số 2787/QĐ-BYT ngày 05/06/2021 của Bộ Y tế “Về việc 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 đảm bảo thông thoáng, diện tích phòng trọ không nhỏ hơn 05 m²/người**”.

Do vậy, rất cần thiết sửa đổi, bổ sung quy định về “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**” vào Thông tư 09/2021/TT-BXD để “**chuẩn hóa**” phòng trọ góp phần cải thiện điều kiện ở của công nhân, lao động và gia đình tại các khu nhà trọ do cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng.

6.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét **sớm sửa đổi, bổ sung** Thông tư số 09/2021/TT-BXD **bổ sung** quy định về “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**” trên cơ sở **khôi phục và xây dựng hoàn thiện lại** nội dung của Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD nhằm nâng cao chất lượng xây dựng của phòng trọ, thêm tiện ích, dịch vụ của phòng trọ, khu nhà trọ để nâng cao điều kiện ở, sinh hoạt, an ninh trật tự, PCCC và phòng chống dịch bệnh lây nhiễm như kiểu CoViD-19.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng **cho phép doanh nghiệp được thực hiện dự án đầu tư xây dựng phòng trọ, nhà trọ** để cung cấp chỗ ở **chất lượng tốt hơn** cho công nhân lao động, sinh viên và người nhập cư, **tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh**, buộc các hộ gia đình, cá nhân **cũng phải nâng cao** chất lượng, tiện ích, dịch vụ cho nhà trọ, phòng trọ của mình.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

PHỤ LỤC

- 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 quy định: “**Điều 56. Đất để xây dựng nhà ở xã hội: 1. Khi phê duyệt quy hoạch** đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm **xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội (...)**; 3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm: a) **Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;** b) **Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;** 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; d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội”.

- 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 (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên **phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội (...)**; 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 Khoản 1 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 1 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 1 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”.*