

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 109/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 08 năm 2024

“V/v Bài tham luận Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng nguồn cung nhà ở xã hội và ưu đãi tín dụng cho chủ đầu tư dự án và người mua, thuê mua nhà ở xã hội”

**KHẨN**

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Ban Kinh tế Trung ương phối hợp với Bộ Xây dựng, Ban Tuyên giáo Trung ương và các cơ quan liên quan tổ chức Hội nghị toàn quốc quán triệt và triển khai thực hiện **Chỉ thị số 34-CT/TW** ngày 24/05/2024 của **Ban Bí thư** về **“Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới”**, đã chỉ đạo rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến nhà ở xã hội và huy động, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

Hiệp hội xin được tham luận với đề tài **“Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng nguồn cung nhà ở xã hội và ưu đãi tín dụng cho chủ đầu tư dự án và người mua, thuê mua nhà ở xã hội”** nhằm thực hiện **“Chương trình phát triển ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”** đã được nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản lớn hưởng ứng đăng ký tham gia thực hiện với tổng số căn hộ nhà ở xã hội lên đến hơn 1,5 triệu căn hộ, như sau:

**1/- Các quy định về tạo quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội của Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024 đã bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất:**

**1.1)- Các quy định tại Điều 83, Điều 84 Luật Nhà ở 2023 và Điều 122, Điều 127 Luật Đất đai 2024 đã bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất về cơ chế tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội:**

Hiệp hội nhận thấy, các quy định tại Điều 83, Điều 84 Luật Nhà ở 2023 và Điều 122, Điều 127 Luật Đất đai 2024 đã bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất về cơ chế tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo các phương thức sau đây:

(1) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

(2) Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư 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 hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

(3) Đối với các đô thị còn lại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ

đầu tư dự án đầu tư 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 hoặc **bố trí quỹ đất** nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc **đóng tiền tương đương** giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

(4) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê.

(5) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.

(6) Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **“được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai”**.

(7) Đồng thời, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** với các quy định của Luật Nhà ở (trên đây), tại khoản 2 Điều 122 và khoản 1, khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 cho phép nhà đầu tư **thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các loại đất phù hợp với quy hoạch và được phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**, bao gồm dự án nhà ở xã hội nên sẽ **tạo điều kiện thuận lợi** cho các nhà đầu tư tự tạo lập quỹ đất hoặc được tiếp cận quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội **“thông thoáng”** hơn, nếu so sánh với trường hợp dự án nhà ở thương mại thì nhà đầu tư **bị hạn chế, chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng “đất ở” hoặc đang có quyền sử dụng “đất ở” hoặc “đất ở và đất khác”**.

**1.2)- “Vướng mắc” quy định pháp luật liên quan và đề xuất giải pháp xử lý:**

Hiện nay **tất cả dự án nhà ở xã hội trong cả nước** mà nhà đầu tư đã **thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất và đang có quyền sử dụng đất đều bị “ách tắc”** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư với đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** do **“vướng”** quy định tại **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** quy định chi tiết điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về **“đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị”** yêu cầu **“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”**, chỉ trừ các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh thì không **“vướng”** nhờ có Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội **“về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh”** quy định **“b) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”**.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã giao Bộ Kế hoạch Đầu tư đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP để tháo gỡ **“vướng”**

*mức*” về “*chấp thuận chủ trương đầu tư với đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” nhằm sớm đưa quỹ đất của các doanh nghiệp vào thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

**2/- Hoan nghênh cơ chế thực hiện quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân được miễn tiền sử dụng đất của Luật Nhà ở:**

Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 tiếp tục quy định chính sách “*miễn tiền sử dụng đất*” đối với tất cả dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng mọi nguồn vốn. Trong đó, có quy định mới về cơ chế thực thi chính sách “*miễn tiền sử dụng đất*” rất hợp tình hợp lý tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 quy định “*chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” nên các Nghị định số 100/2024/NĐ-CP “*quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*” và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP “*quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” đều quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “*được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” nên đơn giản, dễ thực hiện và khắc phục được “*bất hợp lý*” của Luật Nhà ở 2014 yêu cầu “*bên mua, bên 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*”.

Do vậy kể từ ngày 01/08/2024 trở đi, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải làm thủ tục “*thừa*” là trước hết phải định giá đất, tính tiền sử dụng đất của dự án nhà ở xã hội rồi sau đó lại ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất cho dự án nhà ở xã hội và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cũng không phải làm đơn xin miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như quy định trước đây của Luật Nhà ở 2014.

**3/- Rà soát các quy định ưu đãi về tín dụng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân:**

Hiệp hội rất hoan nghênh quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 thì chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “*được vay vốn với lãi suất ưu đãi; 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 bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ*” và Điều 25 Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã quy định cơ chế, chính sách “*vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn*” tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân được lựa chọn vay vốn ưu đãi theo một trong 03 “*kênh*” tại Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam (lần đầu tiên được quy định tại khoản 6 Điều 25 Nghị định 100/2024/NĐ-CP) hoặc tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định đã khắc phục được “*bất cập*” của chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2014 dẫn đến tình trạng trong giai đoạn 2015-2023, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân không được vay tín dụng ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định, mà phải vay tín dụng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất rất cao lên đến 9-14%/năm làm tăng giá thành nhà ở xã hội.

Chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được thiết kế theo hướng ưu đãi lãi suất vay nhiều hơn đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thuê mua và ưu đãi lãi suất vay cao nhất đối với các dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê so với các dự án nhà ở xã hội để bán sẽ góp phần kéo giảm giá thành, giá bán nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, rà soát lại quy định về chính sách cho vay vốn ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, Hiệp hội nhận thấy vẫn còn một số “*bất cập*”, như sau:

### 3.1)- Rà soát các quy định về vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội:

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định về “mức vốn vay”, “lãi suất ưu đãi”, “thời hạn vay”, “giải ngân vốn vay” của các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội tại **Ngân hàng Chính sách xã hội** và tại các **tổ chức tín dụng** do Nhà nước chỉ định (*trừ quy định về “lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận”*), như sau:

#### **“2. Mức vốn vay:**

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

b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê**: Mức cho vay **tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư** dự án hoặc phương án sử dụng vốn và **không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm** tiền vay.

#### **3. Thời hạn vay:**

a) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **để bán** thì thời hạn cho vay **tối đa không quá 10 năm** kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **để cho thuê mua** thì thời hạn cho vay **tối đa không quá 15 năm** kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

c) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** thì thời hạn cho vay **tối đa không quá 20 năm** kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

#### **4. Lãi suất vay:**

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **để bán, để cho thuê mua** thì lãi suất cho vay ưu đãi tại **Ngân hàng Chính sách xã hội** bằng **120% lãi suất cho vay** đối với đối tượng vay vốn tại **Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội** quy định trong từng thời kỳ. **Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay**;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **để cho thuê** thì lãi suất cho vay ưu đãi tại **Ngân hàng Chính sách xã hội bằng lãi suất cho vay** đối với đối tượng vay vốn tại **Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội** quy định trong từng thời kỳ. **Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay**;

c) **Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận.**

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

(2) Các chính sách ưu đãi tín dụng trên đây sẽ tạo điều kiện cho các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **được tiếp cận nguồn vốn tín dụng ưu đãi** để thực hiện dự án, như sau:

\***Một** là, đối với dự án nhà ở xã hội để **bán, cho thuê mua** thì **chủ đầu tư** được vay vốn ưu đãi **bằng 120% lãi suất cho vay “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ”** tại **Ngân hàng Chính sách xã hội** với lãi suất **7,92%/năm** trong năm **2024** tính theo công thức:

$$6,6\%/năm \times 120\% = 7,92\%/năm$$

Lãi suất vay 7,92%/năm **thấp hơn một chút** so với lãi suất vay **8%/năm** hiện nay của gói tín dụng 120.000 tỷ đồng và thấp hơn lãi suất vay tín dụng thương mại trước đây.

\***Hai** là, đối với các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **chỉ cho thuê** thì được vay vốn ưu đãi với lãi suất **bằng lãi suất cho vay** đối với “**hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ**” tại Ngân hàng Chính sách xã hội là **6,6%/năm** trong năm **2024**.

**Chi phí lãi vay** này được tính đủ vào **giá thành, giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội** nên cuối cùng thì người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội sẽ “**gánh**” chi phí này.

(3) Hiệp hội nhận thấy, quy định về **lãi suất cho vay** đối với “**hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ**” tại Ngân hàng Chính sách xã hội là **6,6%/năm** áp dụng cho năm **2024** là “**quá cao**” so với **mặt bằng lãi suất cho vay** hiện nay tại các **ngân hàng thương mại**, điển hình là **Vietcombank** đang cho vay tiêu dùng với mức cho vay có thể lên đến hàng tỷ đồng với **lãi suất cho vay từ 4,2-5%/năm**, không cần tài sản thế chấp mà chỉ cần chứng minh khả năng trả nợ.

Do vậy, với quy định các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi với “**lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội bằng 120% lãi suất cho vay đối với đối tượng vay vốn tại Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội**” mà “**đối tượng vay vốn tại Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội**” được hưởng “**lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ**” thì **rất cần thiết** phải xem xét **điều chỉnh giảm mức lãi suất cho vay** đối với “**hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ**” tại Ngân hàng Chính sách xã hội về **mức lãi suất 3-4,8%/năm** là **phù hợp**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét **cho phép tiếp tục thực hiện** quy định mức **lãi suất cho vay 4,8%/năm** theo Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 10/05/2023 của Thủ tướng Chính phủ, mà tốt nhất là nên xem xét áp dụng **mức lãi suất cho vay 3%/năm** đối với **người mua, thuê mua nhà ở xã hội** tại Ngân hàng Chính sách xã hội, đồng thời Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét **giảm mức lãi suất cho vay** đối với “**hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ**” vay vốn tại Ngân hàng Chính sách xã hội từ mức **6,6%/năm xuống 3-4,8%/năm** tương tự như chương trình “**cho vay hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở**” với **lãi suất cho vay 3%/năm** tại Ngân hàng Chính sách xã hội, để bảo đảm tính **đồng bộ, thống nhất** của chính sách đối với “**hộ nghèo**” và **đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội** đều được vay ưu đãi với mức lãi suất cho vay **3-4,8%/năm** cho **phù hợp** với tình hình thực tiễn hiện nay.

(Ghi chú: *Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 10/05/2023 của Thủ tướng Chính phủ không còn hiệu lực do đã có Nghị định 100/2024/NĐ-CP*)

Nếu đề nghị của Hiệp hội được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội sẽ được vay với **lãi suất thấp hơn**, chỉ còn **5,76%/năm** hoặc chỉ còn **3,6%/năm** trong năm **2024** tính theo công thức:

$$*4,8\%/năm \times 120\% = 5,76\%/năm$$

$$*3\%/năm \times 120\% = 3,6\%/năm$$

**3.2)- Rà soát các quy định về vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam:**

Lần đầu tiên, khoản 6 Điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi tại **Ngân hàng Phát triển Việt Nam**, nhưng phải đáp ứng “**điều kiện vay vốn, mức vốn vay, thời hạn vay, lãi suất vay, bảo đảm tiền vay và các nội dung khác có liên quan đối với khoản vay tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam theo quy định hiện hành của pháp luật về tín dụng đầu tư của Nhà nước**” và tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định “**nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Phát triển Việt Nam**” bao gồm “**nguồn vốn cho vay từ phát hành trái phiếu do Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp**

luật” và “nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để cho vay nhà ở xã hội theo các chương trình cho vay của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ”, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

### **3.3)- Rà soát các quy định về vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định:**

**Chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi tại **các tổ chức tín dụng** do Nhà nước chỉ định theo khoản 7 Điều 25 Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định “7. Ngoài các nội dung đã quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 25 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, các nội dung khác liên quan đến hoạt động cho vay, **tổ chức tín dụng thực hiện cho vay theo quy định pháp luật hiện hành về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng**” và theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì “**lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận**”.

Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước đang triển khai thực hiện Công văn số 2308/NHNN-TD ngày 01/04/2023 “V/v triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP” còn gọi là “**gói tín dụng 120.000 tỷ đồng**” với quy mô nguồn vốn lên đến **140.000 tỷ đồng** do 08 ngân hàng thương mại tự nguyện đóng góp cho các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **vay vốn** trong **03 năm** với **lãi suất 8%/năm** (người mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở được vay trong **05 năm** với **lãi suất 7,5%/năm**) và lãi suất vay được điều chỉnh định kỳ mỗi 6 tháng một lần. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, gói tín dụng này mới **chỉ giải ngân được rất thấp chỉ 1.344 tỷ đồng đạt 0,96%**, trong đó có **1.295 tỷ đồng** cho các chủ đầu tư vay tại **12 dự án** nhà ở xã hội và chỉ có **49 tỷ đồng** cho người mua nhà ở xã hội tại **5 dự án**.

Mới đây, Ngân hàng Nhà nước dự kiến điều chỉnh chính sách cho vay của **gói tín dụng 120.000 tỷ đồng** theo hướng sẽ **nâng thời hạn cho vay lên khoảng 10-15 năm**, **ổn định lãi suất** trong mỗi chu kỳ **5 năm** và **giảm lãi suất cho vay từ 3-5%/năm**, như sau:

\* Nếu **giảm 3% lãi suất** thì **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **chỉ phải chịu lãi suất 8% - 3% = 5%/năm** (còn người mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở **chỉ phải chịu lãi suất 4,5%/năm**) trong năm 2024.

\* Nếu **giảm 5% lãi suất** thì **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **chỉ phải chịu lãi suất 8% - 5% = 3%/năm** (còn người mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở **chỉ phải chịu lãi suất 2,5%/năm**) trong năm 2024, nhưng Hiệp hội nhận thấy **khả năng giảm 5% lãi suất khó xảy ra**.

Nếu thực hiện được việc **giảm lãi suất** trên đây thì **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội và người mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở **vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng** tại các **tổ chức tín dụng** do Nhà nước chỉ định **lại có mức lãi suất vay thấp hơn** so với mức lãi suất vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội là **không hợp lý** (!?)

### **4/- Rà soát các quy định về chính sách ưu đãi tín dụng đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:**

Hiệp hội rất hoan nghênh khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở 2023 quy định “**đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**” được “**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 đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**” và được quy định chi tiết tại Nghị định 100/2024/NĐ-

CP, nên các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có thể lựa chọn một trong 02 “kênh” ưu đãi tín dụng tại Ngân hàng chính sách xã hội hoặc tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định với các mức lãi suất ưu đãi và thời hạn vay linh hoạt tùy theo nhu cầu và khả năng trả nợ của người vay.

Tuy nhiên, rà soát lại quy định về chính sách cho vay vốn ưu đãi đối với “người mua, thuê mua nhà ở xã hội”), Hiệp hội nhận thấy vẫn còn một số “bất cập” như sau:

**4.1)- Rà soát các quy định về ưu đãi tín dụng đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội:**

**a. Mặt tích cực:**

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh các chính sách ưu đãi quy định tại khoản 3 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP về “mức vốn vay” tại Ngân hàng chính sách xã hội như sau:

\* Đối với trường hợp “xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở” thì “mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án sử dụng vốn, tối đa không quá 01 tỷ đồng” và “không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay”, tăng gấp đôi so với quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP chỉ cho phép tối đa 500 triệu đồng.

\* Đối với trường hợp “mua, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà” và không quy định giá bán tối đa của nhà ở xã hội.

(2) Hiệp hội rất hoan nghênh khoản 5 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP về “thời hạn vay” tại Ngân hàng chính sách xã hội quy định “thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên”.

**b. “Bất hợp lý” về lãi suất vay ưu đãi của người mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định “lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ; Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay” có mục đích nhằm bảo đảm công bằng giữa đối tượng “hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ” và “đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội” do theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ thì “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ” vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất 6,6%/năm áp dụng cho năm 2024, trong lúc “đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội” trước ngày 01/08/2024 thì được áp dụng “mức lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở (...) là 4,8%/năm” theo Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 10/05/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

Để thực hiện khoản 4 Điều 48 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, Ngân hàng Chính sách xã hội đã có công văn 4524/NHCS-TDSV ngày 01/08/2024 “V/v điều chỉnh mức lãi suất chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/ND-CP” gửi “Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố” hướng dẫn về “lãi suất cho vay” đối với “các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng trước ngày 01/8/2024, NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn thỏa thuận thống nhất nội dung sau vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng”, theo đó “lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Hiện nay, mức lãi suất cho vay là 6,6%/năm”.

(2) Như vậy, lãi suất cho vay 6,6%/năm này cao hơn 1,8% và tăng 1,37 lần so với mức lãi suất cho vay là 4,8%/năm mà Ngân hàng Chính sách xã hội đã cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội từ ngày 31/07/2024 trở về trước theo Quyết định số

486/QĐ-TTg, nên kể từ ngày 01/08/2024 trở đi thì người mua, thuê mua nhà ở xã hội sẽ bị áp lực do số tiền “trả lãi vay” hàng tháng tăng lên ngoài dự kiến trước đây của người vay như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Ngày 01/06/2024, vợ chồng anh A mua nhà ở xã hội với giá 1 tỷ đồng và được vay 800 triệu đồng trong 20 năm với lãi suất ưu đãi 4,8%/năm thì chỉ phải trả lãi vay của các tháng 06-07/2024 khoảng 3,2 triệu đồng/tháng. Nợ gốc khoảng 3,3 triệu đồng/tháng được ân hạn chưa phải trả trong năm đầu tiên nhưng sẽ phải trả nợ gốc hàng tháng kể từ ngày 01/06/2025 trở đi cùng với trả lãi vay tính trên dư nợ giảm dần.

Nhưng kể từ ngày 01/08/2024, với lãi suất ưu đãi 6,6%/năm thì vợ chồng anh A phải trả lãi vay là 4,38 triệu đồng tăng 1,18 triệu đồng nên trong 1 năm tới, vợ chồng anh A phải chi thêm khoảng 14 triệu đồng ngoài tính toán nguồn tiền trả nợ ban đầu.

(3) Hiệp hội nhận thấy, có sự khác biệt về bản chất giữa khoản vay ưu đãi để “mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở” với khoản vay ưu đãi đối với “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ” như sau:

1. Đối với “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ” thì Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện chính sách cho vay ưu đãi với **suất vốn cho vay tối đa 100 triệu đồng** và **không có tài sản bảo đảm (không có tài sản thế chấp)** với lãi suất cho vay 6,6%/năm, thời hạn cho vay là 10 năm.

2. Đối với đối tượng được vay ưu đãi để “xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở” thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán, tối đa không quá 01 tỷ đồng hoặc “mua, thuê mua nhà ở xã hội” hoặc mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị Hợp đồng đối với đối tượng được “mua, thuê mua nhà ở xã hội” và **có tài sản bảo đảm (có tài sản thế chấp)**, mà theo Công văn 4524/NHCS-TDSV ngày 01/08/2024 của Ngân hàng Chính sách xã hội thì tất cả các đối tượng trên đây đều phải chịu lãi suất cho vay 6,6%/năm áp dụng cho năm 2024, thời hạn cho vay tối đa 25 năm.

3. Hiệp hội nhận thấy, “người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội” tại khu vực đô thị là nơi tập trung dân cư với mật độ cao, hoạt động chủ yếu trên lĩnh vực phi nông nghiệp nên có tính “đặc thù” về an sinh xã hội nên cần thiết kế các chính sách phù hợp, trong đó có chính sách ưu đãi tín dụng hợp lý, sát với thực tế để mua, thuê mua nhà ở xã hội, **không nên “cào bằng”** chính sách giữa “đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội” tại khu vực đô thị với “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ”.

Trường hợp cân đối được nguồn ngân sách nhà nước thì giải pháp tốt nhất là nên **điều chỉnh giảm lãi suất cho vay** đối với “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ” từ mức 6,6%/năm hiện nay xuống còn 3-4,8%/năm thì phù hợp hơn.

(4) Hiệp hội được biết, theo danh mục “Chương trình cho vay/Đối tượng cho vay” tại Ngân hàng Chính sách xã hội có 03 danh mục cho vay ưu đãi về nhà ở, như sau:

1. Chương trình “hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ” với suất vốn cho vay là 100 triệu đồng với lãi suất ưu đãi 6,6%/năm trong thời hạn 10 năm.

2. Chương trình “cho vay hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở” với suất vốn cho vay là 15 triệu đồng với lãi suất cho vay ưu đãi 3%/năm trong thời hạn 10 năm.

3. Chương trình “cho vay mua nhà trả chậm Đồng bằng sông Cửu Long” với suất vốn cho vay là 15 triệu đồng với lãi suất cho vay 3%/năm (đã kết thúc Chương trình).

Hiệp hội cũng không rõ là căn cứ vào “tiêu chí” nào mà Công văn 4524/NHCS-TDSV ngày 01/08/2024 của Ngân hàng Chính sách xã hội đã xác định “lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời



kỳ. **Hiện nay, mức lãi suất cho vay là 6,6%/năm**”, mà không áp dụng “**mức lãi suất cho vay là 3%/năm**” theo Chương trình “**cho vay hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở**” để áp dụng cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội (!?)

(5) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 117 Luật Nhà ở 2023 tiếp tục quy định chính sách “**huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**”, theo đó “*Ngân hàng chính sách xã hội được huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 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*”.

Tuy nhiên, tại khoản 4 Điều 46 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định “4. Ngân hàng Chính sách xã hội được huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho các đối tượng này vay theo quy định tại khoản 1 Điều 48 và khoản 1 Điều 71 của Nghị định này sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định theo thỏa thuận với Ngân hàng Chính sách xã hội” gần như chỉ “**lặp lại**” nội dung mà **chưa có quy định chi tiết thực hiện** khoản 2 Điều 117 Luật Nhà ở 2023 quy định chính sách “**huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**” là một chính sách lớn có tác động trực tiếp đến tất cả hộ gia đình, cá nhân “**có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội**” nhưng chưa có cơ chế thực thi cụ thể.

Bởi lẽ trước đây, căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở 2014 cũng đã quy định “*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*” và khoản 5 Điều 13 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì Ngân hàng Chính sách xã hội có Công văn 2526/NHCS-TDSV ngày 27/7/2016 “*hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở*” tại điểm a Mục 3 về “*điều kiện được vay vốn*” và điểm d Mục 17 về “*tài khoản tiền gửi của người vay vốn*” đã quy định “*Khi vay vốn tại NHCSXH, người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện sau: a) Phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại NHCSXH với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng với NHCSXH. Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn; (...) d) Mức lãi suất tiền gửi bằng với mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội tại NHCSXH do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ*”, mà các nội dung này đã “**vượt quá phạm vi**” của “*hướng dẫn nghiệp vụ*” của Ngân hàng Chính sách xã hội vì có chứa “**quy phạm pháp luật**”.

Trên thực tế, quy định “**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**” theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã **chưa thực hiện được** và Ngân hàng Chính sách xã hội cũng chỉ mới tham gia thực hiện cho vay nhà ở xã hội kể từ năm 2018 cho đến nay.

(Ghi chú: Nhiều nước đã thực hiện chính sách “**huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**” và người nào “**xếp hàng trước, gửi tiết kiệm nhà ở xã hội trước**” thì được mua nhà trước)

### **Ý kiến đề xuất:**

Từ nghiên cứu trên đây, Hiệp hội đề nghị xem xét xây dựng một “**Chương**” riêng về “**huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**” bổ sung vào Nghị định 100/2024/NĐ-CP, bởi lẽ nội dung chính sách “**huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội**” không thể giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội tự quy định và cũng không thể chỉ quy định vồn vẹn tại khoản 4 Điều 46 Nghị định 100/2024/NĐ-CP như hiện nay vì có liên quan đến các hộ gia đình, cá nhân trong nước như quy định về “**mức huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội hàng tháng**”,

“lãi suất tiền gửi tiết kiệm”, “thời hạn tối thiểu gửi tiết kiệm nhà ở xã hội”, “thứ tự ưu tiên được mua, thuê mua nhà ở xã hội sau thời hạn gửi tiết kiệm tối thiểu”.

**4.2)- Rà soát các quy định về ưu đãi tín dụng đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định:**

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh khoản 1 Điều 49 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định “*đối tượng vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định*”.

Nhưng, khoản 2 Điều 49 Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định “*tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện cho vay đối với các đối tượng vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định cụ thể tại các văn bản do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt*” thì không rõ là theo quy định cụ thể nào tại các văn bản nào của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ (?!), bởi lẽ cho đến nay chỉ có quy định tại Điều 49 Nghị định 100/2024/NĐ-CP và Công văn số 2308/NHNN-TD ngày 01/04/2023 của Ngân hàng Nhà nước triển khai thực hiện gói tín dụng 120.000 tỷ đồng thì chưa thấy có thêm “*các văn bản do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt*” quy định về nội dung này.

(2) Rất cần thiết bổ sung quy định “*xử lý chuyển tiếp*” về lãi suất vay ưu đãi của người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng tại các tổ chức tín dụng theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

Hiệp hội nhận thấy, đã có khoảng 1/4 đến 1/3 trong tổng số hơn 52.000 căn hộ được mua bán theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ là nhà ở xã hội, số còn lại là nhà ở thương mại có giá dưới 1,05 tỷ đồng/căn, mà người mua được vay ưu đãi tại 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, Agribank, Vietinbank, BIDV) với lãi suất 6%/năm trong năm 2013 và với lãi suất 5%/năm từ năm 2014 đến 31/07/2024.

Hiện nay, chỉ có gói tín dụng 120.000 tỷ đồng do Ngân hàng Nhà nước triển khai thực hiện để hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua, thuê mua nhà ở xã hội với lãi suất cho vay thấp hơn 1,5-2%/năm trong 3-5 năm được điều chỉnh lãi suất theo mỗi chu kỳ 6 tháng với lãi suất 8%/năm áp dụng cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và lãi suất 7,5%/năm áp dụng cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội hiện nay.

Do vậy, rất cần thiết điều chỉnh gói tín dụng 120.000 tỷ đồng theo đề xuất của Ngân hàng Nhà nước (như Hiệp hội đã phân tích tại Mục 3.3 trên đây) để áp dụng cho các khoản vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc để xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở hoặc để “*xử lý chuyển tiếp*” về lãi suất vay ưu đãi của người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng tại các tổ chức tín dụng theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ và cũng cần có quy định “*xử lý chuyển tiếp*” đối với trường hợp đã ưu đãi lãi suất vay 5%/năm cho rất nhiều người mua nhà ở thương mại có giá dưới 1,05 tỷ đồng/căn theo Nghị quyết 02/NQ-CP.

**5/- “Điều kiện cần và đủ” để thực hiện chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội:**

Hiệp hội rất hoan nghênh khoản 3 Điều 115 Luật Nhà ở 2023 quy định về “*vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*” được quy định chi tiết tại Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về “*nguồn vốn nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*” để thực hiện chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội đối với “*đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội*” và “*chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội*” theo quy định tại khoản 5 Điều 77 và điểm đ khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 và tại Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã quy định các nguồn vốn cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng Phát triển Việt Nam và các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định, như sau:

(1) Nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua **Ngân hàng Chính sách xã hội** bao gồm “ngân sách nhà nước bố trí cấp vốn, cấp bù chênh lệch lãi suất trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm” và “nguồn vốn ủy thác từ Quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có)”.

(2) Nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội thông qua **Ngân hàng Phát triển Việt Nam** bao gồm “nguồn vốn cho vay từ phát hành trái phiếu do Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật”.

(3) Nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho vay theo quy định tại các Chương trình tín dụng do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết định trong từng thời kỳ hoặc Chính phủ sử dụng nguồn vốn vay hỗ trợ phát triển chính thức (vay ODA), vay ưu đãi nước ngoài để cho vay lại đối với tổ chức tín dụng được chỉ định để cho vay nhà ở xã hội hoặc trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương.

Hiệp hội nhận thấy, “**điều kiện cần và đủ**” để thực hiện chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội “**phụ thuộc**” vào khả năng của nguồn chi ngân sách nhà nước trung hạn và hàng năm, mà việc tái cấp vốn hoặc cấp bù lãi suất từ nguồn vốn ngân sách nhà nước trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên cần được quy định rõ nguồn vốn này trong các Nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Rút kinh nghiệm từ bài học trước đây về việc gần như chưa thực hiện được chính sách ưu đãi tín dụng về nhà ở xã hội cho các chủ đầu tư dự án và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội đã được Luật Nhà ở 2014 quy định, bởi lẽ sau đó Nghị quyết số 1023/2015/QH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIII “quy định về nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2016-2020” đã không quy định “nguồn vốn chi ngân sách nhà nước” để thực hiện “chính sách nhà ở xã hội” nên trong giai đoạn 2016-2020, tất cả chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và đa số người mua, thuê mua nhà ở xã hội đều không vay được nguồn vốn ưu đãi về nhà ở xã hội mà đã phải vay với lãi suất thương mại rất cao.

**6/- Rà soát các quy định về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:**

Hiệp hội nhận thấy, Điều 76 Luật Nhà ở 2023 đã quy định 12 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhưng vẫn có một số “**bất cập**” cần tiếp tục xem xét như sau:

(1) Điều 76 Luật Nhà ở 2023 quy định đối tượng “**học sinh, sinh viên đại học, học viện, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt, học sinh trường dân tộc nội trú công lập**” với số lượng sinh viên, học sinh lên đến hàng triệu người trong cả nước, trong đó có hàng chục ngàn người đang thuê trọ trong các “**ký túc xá sinh viên**” (chỉ riêng Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh đã có khoảng 50.000 sinh viên đang thuê trọ trong các “**ký túc xá sinh viên**” của nhà trường), nhưng Luật Nhà ở 2023 chưa quy định cụ thể về “**Phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên đại học, học viện, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt, học sinh trường dân tộc nội trú công lập**” (ký túc xá sinh viên) được xây dựng bên trong hoặc ngoài khuôn viên nhà trường, nên cần xem xét bổ sung nội dung này vào Luật Nhà ở 2023.

(2) Trong 30 năm qua, loại hình kinh doanh “**nhà trọ cho thuê dài hạn**” đã phát triển với quy mô rất lớn bao gồm “**khu nhà trọ tập trung**” có nhiều phòng trọ cho thuê hoặc trong nhà ở, căn hộ của cá nhân, hộ gia đình có dành một số phòng để cho thuê dài hạn, mà các “**chủ nhà trọ**” này là lực lượng chủ lực, góp phần giải quyết nhu cầu thuê nhà ở rất lớn của xã hội, mà người thuê nhà rất đa dạng bao gồm công nhân lao động, viên chức, sinh viên học sinh, người thu nhập thấp đô thị, người nhập cư.

Điển hình là thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 60.470 người kinh doanh phòng trọ cho thuê dài hạn với tổng số phòng trọ 560.000 phòng, đáp ứng chỗ thuê trọ cho 1,4 triệu người, bao gồm 34.800 “*khu nhà trọ tập trung*” với 357.246 phòng trọ đáp ứng chỗ thuê trọ cho 943.341 người và 25.670 nhà ở, căn hộ dành một số phòng cho thuê với 202.973 phòng đáp ứng chỗ thuê trọ cho 486.726 người. Trong đó, “*khu nhà trọ tập trung*” thường là “*nhà ở riêng lẻ*” có lối vào (*hẻm chung*) với 2 dãy phòng trọ hai bên và chủ nhà trọ thường ở đầu hẻm kết hợp bán tạp hóa, cà phê, thức ăn, hoặc cá biệt có “*khu nhà trọ tập trung*” là nhà chung cư, mà điển hình là trường hợp một cá nhân đã đầu tư xây dựng 02 tòa nhà 5 tầng gồm 310 phòng trọ cho thuê có diện tích 19 m<sup>2</sup> dành cho 2 người thuê tại phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, tất cả các “*chủ nhà trọ cho thuê dài hạn*” có doanh thu hàng năm từ 100 triệu đồng trở lên đều phải nộp thuế “*khoán*” bằng 7%/doanh thu “*dịch vụ lưu trú dài hạn*” bao gồm 5% thuế giá trị gia tăng và 2% thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại Thông tư 40/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính, tương tự như các chủ khách sạn mini cũng nộp thuế “*khoán*” bằng 7%/doanh thu “*dịch vụ lưu trú ngắn hạn*” (theo ngày, theo giờ...) là không hợp tình hợp lý.

Nếu công nhận “*nhà trọ cho thuê dài hạn*” là một loại hình “*nhà ở xã hội*” thì các “*chủ nhà trọ*” này sẽ được hưởng chính sách ưu đãi về tín dụng, về thuế như được “*giảm 50% thuế suất thuế GTGT và thuế TNCN đối với nhà ở xã hội*” thì “*chủ nhà trọ cho thuê dài hạn*” chỉ phải nộp thuế khoán/doanh thu là 3,5% thay vì phải nộp 7%/doanh thu như hiện nay và còn được vay tín dụng ưu đãi để xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa nhà trọ để cho thuê.

Nhưng trong nhiều năm qua, loại hình “*nhà trọ cho thuê dài hạn*” này chưa được công nhận là một loại hình “*nhà ở xã hội*” và các “*chủ nhà trọ*” này cũng chưa được hưởng bất kỳ chính sách hỗ trợ nào, kể cả Nghị quyết 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội “*về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội*” và Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ “*về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình*” cũng chưa có chính sách hỗ trợ cho các “*chủ nhà trọ cho thuê dài hạn*”.

Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 1 Điều 82, khoản 7 Điều 83 và khoản 4 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 quy định “*c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (...); 7. Cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội (...); 4. Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê*” và Điều 26 Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định chính sách “*ưu đãi cá nhân vay vốn để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để cho thuê*”.

Hiệp hội nhận thấy, các “*chủ nhà trọ*” đáp ứng được các tiêu chí quy định về “*nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ*” do “*cá nhân sử dụng quyền sử dụng đất của mình*” để “*tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê*” và người thuê trọ đều thuộc “*đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội*”.

Do vậy, rất cần thiết bổ sung vào Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định công nhận “*nhà trọ cho thuê dài hạn*” là một hình thức “*nhà ở xã hội*” để các “*chủ nhà trọ*” cũng được đối xử tương tự như “*chủ đầu tư*” dự án nhà ở xã hội để các “*chủ nhà trọ*” được hưởng chính sách ưu đãi về tín dụng, về thuế.

**7/- Rà soát về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội và yêu cầu cấp bách phải sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP:**

Hiện nay, **tất cả 100% dự án nhà ở xã hội** trong cả nước đều bị **“ách tắc”** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** do quy định tại **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** yêu cầu **“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”**, **chỉ trừ các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh thì không bị “vướng”** nhờ đã có cơ chế tháo gỡ được quy định tại Điều 6 **Nghị quyết 98/2023/NQ15** ngày 24/06/2023 của Quốc hội **“về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh”**.

Đề tháo gỡ **“vướng mắc”** về thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho **tất cả** các dự án nhà ở xã hội trong cả nước nên Hiệp hội **rất hoan nghênh** Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Kế hoạch Đầu tư khẩn trương đề xuất **sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** trong Dự thảo **“Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”** và Hiệp hội **tán thành** quan điểm của Bộ Kế hoạch Đầu tư về đánh giá **sự phù hợp** của **dự án đầu tư** với **quy hoạch đô thị** khi thẩm định đề nghị **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** thì **chủ yếu** là đánh giá **sự phù hợp** của **dự án đầu tư** với **quy hoạch phân khu** và trường hợp tại khu vực **chưa có “quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh hoặc chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung** điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, như sau:

**“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc cần phải điều chỉnh cục bộ theo đề xuất dự án của nhà đầu tư mà chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung.**

**Quy hoạch phân khu phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh hoặc phê duyệt điều chỉnh cục bộ theo quy định của pháp luật trước khi nhà đầu tư lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án;”**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Công an;
- Bộ Thông tin Truyền thông;
- Bộ Quốc phòng; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com