TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất mới áp giá trần với nhà ở xã hội

14:51 13/05/2025

Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến dự thảo Nghị quyết thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, để trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9. Bộ Tư pháp đề nghị bổ sung quy định giá trần với nhà ở xã hội vào dự thảo Nghị quyết chính sách đặc thù của Quốc hội. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng chưa đồng ý với đề xuất này và cho biết cần tiếp tục nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng.

Trong báo cáo thẩm định dự thảo nghị quyết, Bộ Tư pháp đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu bổ sung quy định về giá trần với nhà ở xã hội để bán và cho thuê nhằm đảm bảo quyền tiếp cận nhà ở của người dân.

Bộ Tư pháp cũng cho rằng cần có quy định về hậu kiểm để tránh lạm dụng chính sách về nhà ở xã hội.

Theo quy định hiện hành, giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức (không quá 10%). Mức giá này do UBND tỉnh thẩm duyệt, không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước.

Phản hồi đề nghị của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng cho biết, theo Luật Nhà ở 2023, giá thuê nhà ở xã hội gồm kinh phí bảo trì, do chủ đầu tư thỏa thuận với người thuê dựa trên khung giá cho UBND cấp tỉnh quy định.

Vì vậy, Bộ Xây dựng đề nghị chưa bổ sung quy định giá trần với nhà ở xã hội vào dự thảo nghị quyết. Còn quy định về hậu kiểm dự án nhà ở xã hội được Bộ này tiếp thu và bổ sung vào dự thảo.

Cũng trong báo cáo thẩm định, Bộ Tư pháp đề nghị cơ quan Nhà nước xét duyệt thông tin, hồ sơ của người mua nhà ở xã hội thay vì doanh nghiệp, để đảm bảo minh bạch.

Bộ này cho rằng, cần có chế tài với chủ đầu tư không đáp ứng tiến độ triển khai dự án nhà ở xã hội, như cơ chế bắt buộc phải chuyển nhượng cho nhà đầu tư khác tiếp tục thực hiện để tránh lãng phí thời gian, đảm bảo cơ hội tiếp cận nhà ở cho người dân.

Về đề nghị này, Bộ Xây dựng cho biết đang xây dựng hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, trong đó tích hợp dữ liệu về người đã được mua nhà ở xã hội để theo dõi, quản lý. Còn quy định doanh nghiệp chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ, không trục lợi chính sách, tham nhũng... đã được bổ sung trong dự thảo nghị quyết.



Bên cạnh đó, Hiệp hội BĐS TP. HCM (HoREA) cũng vừa có góp ý dự thảo nghị quyết, trong đó, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Quỹ Nhà ở quốc gia thực hiện chức năng đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động mua nhà ở xã hội bên cạnh hình thức thuê mua, thuê.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA cho biết, Điều 103 Luật Nhà ở quy định hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, theo đó Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thuê, thuê mua.

Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

Hiệp hội đề nghị áp dụng tương tự để bổ sung và xây dựng hoàn thiện nội dung khoản 3 Điều 4 dự thảo nghị quyết, bởi lẽ theo quy định tại khoản 2 Điều 4 dự

thảo nghị quyết thì Quỹ Nhà ở quốc gia là Quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách có nguồn vốn từ nguồn ngân sách nhà nước cấp và còn có nhiều nguồn vốn khác từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, nguồn thu từ việc 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở, nguồn từ bán nhà ở thuộc tài sản công và các nguồn huy động hợp pháp khác không thuộc ngân sách Nhà nước.

Do vậy, Chủ tịch HoREA đề nghị bổ sung quy định Quỹ Nhà ở quốc gia thực hiện chức năng đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động mua bên cạnh hình thức thuê mua, thuê vào khoản 3 Điều 4 dự thảo nghị quyết, để cán bộ, công chức, viên chức có thể được mua hoặc thuê mua, thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật về chính sách nhà ở xã hội.

Thu Trang