TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhà thương mại giá phù hợp: Đề xuất bỏ hạn chế bán lại 5 năm

21:29 16/09/2026

HoREA kiến nghị bỏ quy định buộc người mua, thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp không được bán lại trong thời hạn tối thiểu 5 năm kể từ ngày nhận bàn giao nhà, cho rằng khi đã được cấp Giấy chứng nhận, người mua cần được thực hiện đầy đủ quyền của chủ sở hữu.



(Ảnh: Khánh Yên)

HoREA đề nghị bỏ hạn chế chuyển nhượng 5 năm

Theo Dự thảo Luật Nhà ở ngày 22/7/2026, bên mua, thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp được đề xuất không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu 5 năm kể từ ngày nhận bàn giao nhà.

Quy định này đang thu hút sự quan tâm khi nhà ở thương mại giá phù hợp được định hướng trở thành một phân khúc nhằm mở rộng nguồn cung cho nhóm người có nhu cầu thực về nhà ở nhưng chưa đủ điều kiện hoặc gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở xã hội.

Góp ý về nội dung này, Hiệp hội Bất động sản TP.HCM cho rằng cần xem xét bỏ quy định hạn chế quyền chuyển nhượng trong thời gian 5 năm.

Theo HoREA, nhà ở thương mại giá phù hợp về bản chất vẫn là nhà ở thương mại. Vì vậy, sau khi người mua hoàn tất các điều kiện theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, họ cần được thực hiện các quyền của chủ sở hữu, trong đó có quyền chuyển nhượng nhà ở theo nhu cầu.

Hiệp hội cho rằng việc chuyển nhượng nhà ở phải đi kèm với việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước theo quy định pháp luật.

Quan điểm này được HoREA đưa ra trong bối cảnh chính sách phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp đang được đặt alongside với mục tiêu tăng nguồn cung nhà ở cho người có thu nhập chưa đủ khả năng tiếp cận các sản phẩm thương mại phổ biến trên thị trường.

Phân khúc mới hướng tới người có nhu cầu ở thực

Theo HoREA, nhà ở thương mại giá phù hợp chủ yếu là nhà chung cư đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về nhà chung cư.

Giá bán và giá bán trả góp được xác định trên cơ sở tính đúng, tính đủ các chi phí liên quan cùng lợi nhuận định mức, đồng thời không vượt quá mức giá bán tối đa do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Cách tiếp cận này nhằm hình thành một phân khúc nhà ở có mức giá được kiểm soát theo cơ chế riêng, qua đó tạo thêm lựa chọn cho người dân có nhu cầu mua nhà.

HoREA nhận định nhóm khách hàng của nhà ở thương mại giá phù hợp tương đối rộng. Trong đó có những người có thu nhập thấp nhưng không thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, một bộ phận người thuộc diện có thể mua nhà ở xã hội nhưng có nguồn lực tài chính khác cũng có thể lựa chọn nhà ở thương mại giá phù hợp, nhất là trong bối cảnh nguồn cung nhà ở xã hội chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu.

Theo Hiệp hội, việc phát triển thêm nguồn cung nhà thương mại giá phù hợp có thể giúp người dân có thêm lựa chọn, giảm sự phụ thuộc vào nguồn cung nhà ở

xã hội.

Đây cũng là điểm đáng chú ý trong thiết kế chính sách nhà ở, khi thị trường không chỉ được định hướng phát triển theo hai nhóm nhà ở thương mại thông thường và nhà ở xã hội, mà có thêm phân khúc hướng tới nhóm người có khả năng tài chính ở mức nhất định nhưng khó tiếp cận nhà ở thương mại có giá cao.

Đề xuất tiếp cận vốn vay ưu đãi

Không chỉ kiến nghị bỏ giới hạn chuyển nhượng 5 năm, HoREA còn đề nghị người mua, mua trả góp nhà ở thương mại giá phù hợp được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước.

Trước mắt, Hiệp hội đề cập gói tín dụng 145.000 tỷ đồng do 9 ngân hàng thương mại tự nguyện đóng góp, với mức lãi suất được nêu là 5,9%/năm.

Nếu các đề xuất này được tiếp thu, nhà ở thương mại giá phù hợp có thể được thiết kế theo hướng kết hợp giữa cơ chế kiểm soát giá, khả năng tiếp cận tín dụng và quyền sở hữu của người mua.

Trong đó, giá bán được xác định theo cơ chế riêng và không vượt mức giá tối đa do địa phương quy định; người mua có thể được tiếp cận nguồn vốn với lãi suất ưu đãi theo chính sách tín dụng; đồng thời, sau khi hoàn tất các điều kiện pháp lý và được cấp Giấy chứng nhận, người sở hữu được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định.

Tuy nhiên, đề xuất bỏ thời hạn hạn chế chuyển nhượng cũng đặt ra yêu cầu cân bằng giữa mục tiêu hỗ trợ người có nhu cầu ở thực và việc hạn chế khả năng lợi dụng chính sách để đầu cơ, mua bán kiếm chênh lệch.

Việc thiết kế điều kiện mua, cơ chế xác định giá, đối tượng được tiếp cận vốn cũng như các nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng sẽ là những yếu tố quan trọng để bảo đảm phân khúc nhà ở thương mại giá phù hợp thực sự hướng tới nhóm người có nhu cầu nhà ở.

Trong trường hợp quy định hạn chế chuyển nhượng 5 năm được điều chỉnh theo kiến nghị của HoREA, quyền của người mua sau khi được cấp Giấy chứng nhận sẽ được đặt trong mối quan hệ với mục tiêu phát triển nguồn cung nhà ở vừa khả năng tài chính.

Đây là một trong những nội dung đáng chú ý trong quá trình hoàn thiện chính sách về nhà ở, nhất là khi nhu cầu về các sản phẩm có giá phù hợp với khả năng chi trả của người dân đang ngày càng được đặt ra rõ hơn tại các đô thị lớn.

Thảo Phương