

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 56/2023/CV-HoREA

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2023*

*“V/v: Tin mừng về nỗ lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”*

**Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin thông báo **tin mừng** đến Ban Chấp hành Hiệp hội, các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà và nhà đầu tư về **nỗ lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền** tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, như sau:

**1/- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ “về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”:**

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ đã **đánh giá chính xác** tình hình thị trường bất động sản hiện nay, xác định cụ thể **các khó khăn, vướng mắc chủ yếu, chỉ rõ các nguyên nhân**, nhất là nguyên nhân chủ quan và điều quan trọng nhất là Nghị quyết Chính phủ đã đề ra các quan điểm và mục tiêu để xây dựng, **phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**, gắn bó hữu cơ với sự phục hồi và phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế đất nước trong bối cảnh tình hình thế giới và nền kinh tế toàn cầu đang diễn biến phức tạp và đứng trước những thách thức rất lớn với các nhân tố bất định, khó lường.

Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ đã **chỉ đạo tổng thể các giải pháp rất đúng, rất trúng** và giao nhiệm vụ rất cụ thể cho từng bộ, ngành, chính quyền cấp tỉnh và **chỉ rõ trách nhiệm của các doanh nghiệp bất động sản** theo quan điểm **“Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm; chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững”**. Khi thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh khu đô thị, khu nhà ở thì phải **“quy hoạch, đầu tư phát triển hệ sinh thái bất động sản công nghiệp, bất động sản dịch vụ, du lịch và bất động sản nhà ở đô thị để hài hòa giữa cung và cầu; nhà ở phải có người ở, muốn có người ở thì phải phát triển sản xuất, kinh doanh công nghiệp dịch vụ, hệ thống kết cấu hạ tầng đường bộ”**.

Đồng thời, Nghị quyết số 33/NQ-CP cũng đã yêu cầu **“các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; chủ động nghiên cứu tái cơ lại giá cả, cấu sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của thị trường”**.

Mới đây, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tiếp tục ký **Công văn 178/TTg-CN ngày 27/03/2023 “về thúc đẩy và tháo gỡ thị trường bất động sản”** và **Công điện số 194/CD-TTg ngày 01/04/2023 “về tập trung tháo gỡ vướng mắc về đất**

đai, vật liệu xây dựng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc và **bất động sản**”.

2/- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ “**sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai**”, trong đó đã quy định chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, sau đây gọi chung là “**căn hộ du lịch (condotel)**”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung khoản 5 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau: “**5. Đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 của Luật Đất đai. Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản. Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật**”.

Hiệp hội nhận thấy trước đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 “**Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản**”, tại khoản 2 Điều 6 đã quy định “**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**”, nhưng các địa phương vẫn “**chưa dám**” cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel). Đồng thời, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP mới chỉ quy định Hợp đồng mua bán, thuê mua đối với căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, nhưng chưa bao gồm căn hộ dịch vụ (serviced apartment), căn hộ cửa hàng (shophouse)... nên chưa “**khái quát hóa**” phạm vi điều chỉnh đối với tất cả các “**công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú trên đất thương mại, dịch vụ**”.

Nay, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung khoản 5 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nên Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh đã có đủ căn cứ pháp luật để cấp Giấy chứng nhận cho tất cả “**các cơ sở lưu trú du lịch**”, điển hình là căn hộ du lịch (condotel), tháo gỡ được “**vướng mắc**” cho công tác cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch (condotel).

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP cũng chưa quy định “**khái quát hóa**” việc cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các “**công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú trên đất thương mại, dịch vụ**”, mà chỉ quy định cấp Giấy chứng nhận đối với “**công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ**”, nên “**phạm vi điều chỉnh**” của khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP **rất hẹp**, chỉ quy định cấp Giấy chứng nhận đối với “**công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch**”, dẫn đến khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP chưa đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP (quy định lập “**Hợp đồng mẫu**” đối với condotel và officetel), nên chưa đáp ứng thực tiễn yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các “**công trình xây**”

**dụng có sử dụng vào mục đích lưu trú trên đất thương mại, dịch vụ** mà Hiệp hội đã đề xuất trong quá trình xây dựng các Dự thảo Nghị định này trước đây.

(3) Hiệp hội nhận thấy, một **“bất cập”** nữa của khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP là **chỉ** quy định việc cấp Giấy chứng nhận cho **“công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú”** theo quy định của **“pháp luật về du lịch”**, trong lúc trên thực tế còn có nhiều loại **“công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú”** theo quy định của **pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản** chứ không chỉ căn cứ vào mỗi **“pháp luật về du lịch”**.

(4) Hiệp hội nhận thấy, rất cần bổ sung quy định về **“quyền ưu tiên”** của người sử dụng đất được **“gia hạn sử dụng đất”** khi hết thời hạn sử dụng đất trong trường hợp mục đích sử dụng đất của thửa đất, khu đất theo quy hoạch sử dụng đất **không thay đổi**, ví dụ: Ông A đã mua và sở hữu căn hộ condotel trong tòa nhà có 100 căn hộ condotel, trong đó chủ đầu tư là Công ty B giữ lại và sở hữu 10 căn hộ condotel và khối đế tòa nhà trên diện tích đất khuôn viên 3.000 m<sup>2</sup> thuộc loại đất thương mại, dịch vụ (*du lịch*) có thời hạn sử dụng đất 50 năm, đến năm 2060 và được quyền xin gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu.

Nhưng do khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định **“*Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này*”** (Ghi chú: Phổ biến là thời hạn **“không quá 50 năm”**), có nghĩa là Nhà nước có quyền cho hoặc không cho gia hạn sử dụng đất, nên có thể xảy ra khả năng là Công ty B và 90 chủ sở hữu căn hộ condotel (trong đó có Ông A) trên đây được gia hạn sử dụng đất hoặc không được gia hạn sử dụng đất.

(5) Bên cạnh đó, trong hơn 10 năm qua đã có hàng ngàn căn hộ du lịch (condotel) được **“cấp sai”** Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) công nhận quyền sở hữu căn hộ gắn liền với **“quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **kết luận** là đã cấp Giấy chứng nhận **trái pháp luật**, nhưng Nghị định số 10/2023/NĐ-CP chưa quy định **“xử lý chuyển tiếp”** việc cấp lại Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) đối với các trường hợp này.

Bởi lẽ, theo khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định **“8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**, ví dụ Dự án condotel A được giao đất năm 2008 với thời hạn 50 năm và khách hàng đã được **“cấp sai”** Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) công nhận quyền sở hữu căn hộ gắn liền với **“quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”**, đến năm 2023 được cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) theo quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2013 chỉ còn thời hạn sử dụng đất 35 năm (*do bị trừ đi 15 năm tính từ năm 2008 - 2023*) thì thiệt hại cho khách hàng và chủ đầu tư dự án.

Từ các nghiên cứu trên đây, Hiệp hội xin được **kiến nghị**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung khoản 5 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để **cấp Giấy chứng nhận không chỉ cho căn hộ du lịch (condotel)**, mà còn **cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), căn hộ dịch vụ (serviced apartment), căn hộ cửa hàng (shophouse)** và khái quát chung là các **“công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú trên đất thương mại, dịch vụ”** để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và tính khái quát cao về **“phạm vi điều chỉnh”** của quy phạm pháp luật.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định về “*quyền ưu tiên*” của người sử dụng đất được “*gia hạn sử dụng đất*” khi hết thời hạn sử dụng đất trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền **không thay đổi mục đích sử dụng đất** của thửa đất, khu đất theo quy hoạch sử dụng đất tại khoản 3 Điều 166 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để người sử dụng đất có thời hạn yên tâm, như sau:

*“Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này. Trường hợp mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất không thay đổi thì người sử dụng đất được ưu tiên gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn”.*

(3) Hiệp hội đề nghị **đề nghị** xem xét có “*cơ chế đặc thù*” để **cấp lại Giấy chứng nhận (sổ hồng)** với thời hạn sở hữu căn hộ du lịch (condotel) gắn liền với quyền sử dụng đất với thời hạn theo thời hạn của dự án, **tối đa không quá 50 năm**, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng và chủ đầu tư dự án condotel.

**3/- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Thủ tướng Chính phủ “Phê duyệt đề án “đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”:**

Hiệp hội rất hoan nghênh Đề án “*đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*” (sau đây gọi là “*Đề án*”), mở ra triển vọng huy động nguồn lực của Nhà nước và nguồn lực xã hội hóa để phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của đông đảo người thu nhập thấp và công nhân lao động, nhằm **đảm bảo “quyền có chỗ ở”** của người dân theo quy định của Hiến pháp 2013.

Trong khi Nhà nước chưa bố trí được nguồn vốn tín dụng ưu đãi, dài hạn để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội với **lãi suất ưu đãi 5%/năm (áp dụng cho năm 2023)**, và được vay ưu đãi với **thời hạn tối đa 25 năm** theo quy định của Luật Nhà ở 2014, thì “*Đề án*” đã đưa ra giải pháp tập trung phối hợp với Ngân hàng Nhà nước để bố trí Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng, theo giải pháp tại điểm b khoản 1 Mục III của “*Đề án*”, như sau: “*Trước mắt, tập trung phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5- 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ”.*

Đồng thời, Hiệp hội **hoan nghênh** Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Văn bản 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*” về nội dung của Chương trình, như sau:

**“1. Về nội dung của Chương trình:**

**1.1. Về đối tượng vay vốn:**

*Đối tượng vay vốn (sau đây gọi là khách hàng) là pháp nhân, cá nhân đầu tư dự án và mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thuộc danh mục dự án do Bộ Xây dựng công bố theo quy định, bao gồm:*

- Khách hàng là Chủ đầu tư đầu tư dự án (sau đây gọi là Chủ đầu tư).
- Khách hàng là người mua nhà ở tại dự án (sau đây gọi là Người mua nhà).

### 1.2. Về nguyên tắc cho vay:

- Khách hàng phải đáp ứng các điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về **nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ** theo quy định của pháp luật và các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng; đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật.

- Mỗi Người mua nhà chỉ được tham gia vay vốn theo quy định tại Chương trình này **01 lần để mua 01 căn hộ** tại dự án thuộc danh mục dự án do Bộ Xây dựng công bố theo quy định, **mỗi dự án của Chủ đầu tư chỉ được tham gia vay vốn** theo quy định tại Chương trình này **01 lần**.

### 1.3. Thời gian triển khai:

Thời hạn giải ngân của Chương trình đến khi doanh số giải ngân đạt **120.000 tỷ đồng** nhưng không quá ngày **31 tháng 12 năm 2030**.

### 1.4. Thời gian ưu đãi:

- Đối với **Chủ đầu tư**: áp dụng mức **lãi suất cho vay** trong thời gian ưu đãi là **3 năm** kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu.

- Đối với Người mua nhà: áp dụng mức **lãi suất cho vay** trong thời gian ưu đãi là **5 năm** kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu.

### 1.5. Lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi:

- **Lãi suất** cho vay áp dụng đến hết ngày **30/6/2023** đối với **Chủ đầu tư** là **8,7%/năm**;

- **Lãi suất** cho vay áp dụng đến hết ngày **30/6/2023** đối với **Người mua nhà** là **8,2%/năm**;

Kể từ ngày **01 tháng 07 năm 2023**, định kỳ **06 tháng**, NHNN thông báo lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi cho các ngân hàng thương mại tham gia Chương trình.

### 1.6. Lãi suất cho vay khi hết thời gian ưu đãi:

**Ngân hàng thương mại và khách hàng tự thỏa thuận, thống nhất**, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và được xác định rõ hoặc nêu rõ cách xác định tại thỏa thuận cho vay ký kết giữa ngân hàng và khách hàng”.

Tuy nhiên, Hiệp hội nhận thấy “**lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi**” của “**Đề án**” áp dụng từ nay đến 30/06/2023 là **8,2%/năm** đối với người mua nhà ở xã hội vẫn **rất cao** nếu so với lãi suất vay ưu đãi **5%/năm** áp dụng cho năm 2023 đối với **người mua nhà ở xã hội** được quy định tại **Quyết định số 2081/QĐ-NHNN** ngày 12/12/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

Đồng thời, với quy định “**áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 5 năm**” và “**lãi suất cho vay khi hết thời gian ưu đãi**” thì “**Ngân hàng thương mại và khách hàng tự thỏa thuận, thống nhất**” có thể dẫn đến “**rủi ro**” cho người vay vốn của “**Đề án**” để mua nhà ở xã hội là “**bên yếu thế**” khi phải thương lượng, thỏa thuận với ngân hàng thương mại và nhất là do “**thời gian ưu đãi là 5 năm**” là **quá ngắn, không**

**phù hợp với bản chất của chính sách tín dụng ưu đãi** về nhà ở xã hội là cần được vay với **lãi suất thấp** và trong **thời hạn dài** mà Luật Nhà ở 2014 đã quy định **thời hạn vay ưu đãi tối đa 25 năm**.

Hiệp hội nhận thấy, nhiều khả năng **sau khi hết thời gian ưu đãi** thì người mua nhà ở xã hội **phải vay với lãi suất thương mại** bình thường thì đây sẽ càng là **“gánh nặng”** cho người vay là đối tượng thu nhập thấp, công nhân lao động, nên Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét để xây dựng hoàn thiện cơ chế này cho hợp tình hợp lý hơn.

Do vậy về **lâu dài**, để đảm bảo **nguồn vốn tín dụng ưu đãi, dài hạn** và **huy động các nguồn lực xã hội hóa** để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội **thật căn cơ, hiệu quả, hạn chế phụ thuộc vào nguồn vốn từ ngân sách nhà nước**, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét xây dựng hoàn thiện chính sách tín dụng về phát triển nhà ở xã hội theo giải pháp tại điểm b khoản 1 Mục III của “*Đề án*”, như sau:

**“b) Về tín dụng phát triển nhà ở xã hội**

- *Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư **trong nguồn vốn trung - dài hạn của địa phương**.*

- *Sửa đổi, bổ sung quy định về các nguồn vốn cho phát triển nhà ở thông qua quy định về **nguồn vốn mới và tối ưu hóa các nguồn vốn hiện hành nhằm hạn chế phụ thuộc vào nguồn vốn từ ngân sách nhà nước**; theo hướng: bổ sung thêm việc huy động vốn từ quỹ đầu tư phát triển địa phương để phát triển nhà ở xã hội, giới hạn mục đích sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để phát triển hạ tầng cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư công, bổ sung hình thức huy động vốn từ nước ngoài để phát triển nhà ở xã hội”.*

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu đề xuất **gói tín dụng ưu đãi 110.000 tỷ đồng** (bằng khoảng 30% nhu cầu nguồn vốn để thực hiện Chương trình 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030) theo cơ chế “*tái cấp vốn, cấp bù lãi suất*” theo kế hoạch chi ngân sách nhà nước trung hạn tùy thuộc vào khả năng cân đối ngân sách nhà nước trong từng thời kỳ thuộc thẩm quyền của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, để cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay với **lãi suất ưu đãi khoảng 4,8-5%/năm trong thời hạn tối đa 25 năm** để trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét quyết định.

Hiện nay, Hiệp hội được biết là trong **năm 2023 Ngân hàng chính sách xã hội đang còn nguồn vốn tín dụng ưu đãi hơn 11.000 tỷ đồng** cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội vay với **lãi suất ưu đãi 5%/năm (áp dụng cho năm 2023)** trong **thời hạn tối đa 25 năm** nhưng **chưa giải ngân được do thiếu nguồn cung nhà ở xã hội** trên thị trường.

Để tránh **“lãng phí”** và sử dụng **thật hiệu quả** nguồn vốn này, Hiệp hội đề nghị các địa phương **khẩn trương tháo gỡ vướng mắc về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội** để sớm triển khai thực hiện, để **sớm cung ứng được nhiều sản phẩm nhà ở xã hội** đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn của người dân.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Ngân hàng Nhà nước;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tài chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;  
Bộ Tư pháp; Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- 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