

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 162/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 11 năm 2023

“V/v Báo cáo thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2023 và đề xuất một số giải pháp về tín dụng để triển khai thực hiện hiệu quả các văn bản chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, nhất là Công điện số 993/CD-TTg”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ngân hàng Nhà nước
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết **“trong 6 tháng đầu năm, Chính phủ đã ban hành 44 Nghị định, 106 Nghị quyết; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 18 Quyết định quy phạm pháp luật, 844 Quyết định cá biệt, 22 Chỉ thị, 43 Công điện** và nhiều văn bản chỉ đạo, điều hành; tổ chức nhiều cuộc họp, hội nghị, làm việc, chuyên công tác. Các Thành viên Chính phủ đã trực tiếp làm việc với từng địa phương để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng; đôn đốc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm. Tập trung thực hiện các giải pháp về cơ cấu lại nợ, giảm lãi suất, tăng khả năng tiếp cận vốn tín dụng; gia hạn, miễn, giảm thuế, phí, lệ phí, tiền thuê đất, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh; từng bước xử lý dứt điểm các dự án tồn đọng kéo dài nhiều năm” (theo Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 08/07/2023) và đến nay thì chắc chắn số lượng các văn bản do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành là nhiều hơn.

Trong 10 tháng đầu năm 2023, để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Thủ tướng Chính phủ đã chủ trì 02 Hội nghị chuyên đề về bất động sản, nhà ở xã hội, ban hành 12 văn bản quy phạm pháp luật, chỉ đạo điều hành, điển hình là **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, Nghị quyết số 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 **“về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”**, **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”**.

Chỉ riêng tháng 10/2023, Thủ tướng Chính phủ đã có 03 Công điện chỉ đạo rất quyết liệt gồm **Công điện số 965/CD-TTg** ngày 13/10/2023 chỉ đạo **“Tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất”**; **Công điện số 990/CD-TTg** ngày 21/10/2023 chỉ đạo **“Về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước năm 2023”**, đặc biệt là **Công điện số 993/CD-TTg** ngày **24/10/2023** **“Về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội”**.

Ngân hàng Nhà nước trong hơn 10 tháng đầu năm 2023 đã tổ chức 02 hội nghị về tín dụng đối với bất động sản, nhà ở xã hội; triển khai Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng để

phục vụ Chương trình phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong giai đoạn 2021-2030 với lãi suất thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất thương mại; đồng thời đã ban hành **Thông tư 02/2023/TT-NHNN** “Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài **cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ** nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn”, **Thông tư 03/2023/TT-NHNN** “Quy định **ngưng hiệu lực thi hành** khoản 11 điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp” và **Thông tư 10/2023/TT-NHNN** “**Ngưng hiệu lực thi hành** một số nội dung của thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước)”.

Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ ban hành **Nghị định 35/2023/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, đặc biệt là với vai trò **Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ** đã chủ động phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương và trực tiếp làm việc với nhiều doanh nghiệp đã tháo gỡ được vướng mắc, khó khăn của một số dự án bất động sản, nhà ở thương mại, điển hình là Tổ công tác đã phối hợp với Ủy ban nhân dân **thành phố Hồ Chí Minh** đã **tháo gỡ được 30%** trong tổng số **148 dự án bị “vướng mắc pháp lý”**, tạo điều kiện cho doanh nghiệp được huy động vốn 50% sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai, hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư, hoặc được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, hoặc được xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án và cấp “**sổ hồng**” cho hơn 10.000 căn hộ cho người mua nhà...

Các biện pháp quyết liệt trên đây của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ **bước đầu đã thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa** từ các Bộ, ngành đến các địa phương, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và **truyền cảm hứng** cho cộng đồng doanh nghiệp, người dân, nhà đầu tư để vượt qua khó khăn, **nâng đỡ niềm tin thị trường**.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước phối hợp với Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị “**Tín dụng đối với bất động sản và phát triển nhà ở xã hội**” (13/11/2023) để thúc đẩy việc triển khai thực hiện Công điện 993/CD-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

1/- Nhận diện các khó khăn của thị trường bất động sản tại thời điểm hiện nay:

1.1)- Tình hình thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2023:

(1) Hiệp hội nhận thấy, thị trường bất động sản **đã đi qua giai đoạn khó khăn nhất** và có thể nhận định **quý 1/2023 là “vùng đáy” của thị trường bất động sản**. Tuy nhiên, về tổng thể thì **thị trường bất động sản hiện nay vẫn còn rất khó khăn**, nhưng mức độ **khó khăn có xu thế giảm dần** theo thời gian, tháng sau tốt hơn tháng trước, quý sau tốt hơn quý trước, thể hiện rất rõ nét tại **thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, quý 1/2023 tăng trưởng âm -16,2%**; đến 6 tháng đầu năm 2023 vẫn **tăng trưởng âm -11,58%** nhưng đã **giảm 4,62%** so với quý 1/2023; đến **cuối quý 3/2023** tuy vẫn còn **tăng trưởng âm -8,71%** nhưng đã **giảm thêm 2,87%** so với 6 tháng đầu năm và **sau 09 tháng** thì mức độ khó khăn của thị trường bất động sản đã **giảm 42,3%** so với quý 1/2023.

Trong **09 tháng** đầu năm 2023, **nguồn cung nhà ở** tại thành phố Hồ Chí Minh có **13 dự án** nhà ở thương mại **đủ điều kiện để huy động vốn** với **15.020 căn (tăng 1,37 lần so với cùng kỳ năm 2022, nhưng doanh thu huy động giảm 4,7%)** gồm **13.767 căn hộ chung cư (chiếm 91,6%)** và **1.253 căn nhà thấp tầng (chiếm 8,4%)**, trong đó **phân khúc nhà ở cao cấp** có **9.969 căn chiếm 66,37%** (**cao hơn tỷ lệ 58% của cả nước**) phần còn lại là **phân khúc**

nhà ở trung cấp có 5.051 căn chiếm 33,63% (cao hơn tỷ lệ 26% của cả nước) và vẫn tiếp tục tình trạng **không có nhà ở thuộc phân khúc bình dân** giá vừa túi tiền, cũng **không có thêm nhà ở xã hội**.

Thị trường **bất động sản cho thuê** bao gồm nhà ở cho thuê, văn phòng cho thuê, mặt bằng cho thuê kinh doanh thương mại, dịch vụ **vẫn còn rất khó khăn**.

Trong **bức tranh còn tối màu** của thị trường bất động sản thì vẫn có “**điểm sáng**” là thị trường **bất động sản công nghiệp**.

(2) Hiệp hội xin được báo cáo **xu thế diễn biến** của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 đến nay, như sau:

Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và giao dịch nhà ở giai đoạn 2016 - 09/2023:

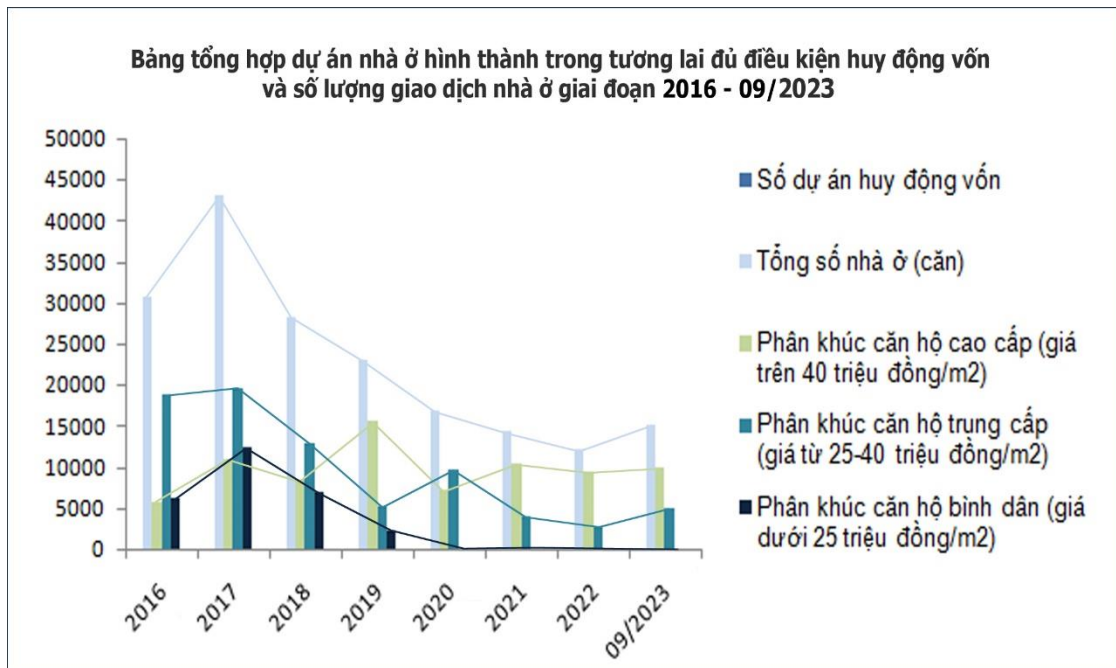
Nội dung	Năm								Tổng cộng
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	09/2023	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	25	13	359
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	12.147	15.020	183.662
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987	8.502	15.479	7.114	10.404	9.510	9.969 66,37%	77.720
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509	12.833	5.208	9.618	3.979	2.637	5.051 33,63%	77.587
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495	6.981	2.359	163	00	00	00	28.295
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	00	72

(Nguồn: Sở Xây dựng)

Ghi chú:

* **Nguồn cung nhà ở 09 tháng/2023 tăng 1,37 lần** so với 09 tháng đầu năm 2022.

* **Tổng giá trị huy động vốn 09 tháng/2023 là 98.902 tỷ đồng giảm 4,7%** so với 09 tháng đầu năm 2022 (103.780 tỷ đồng).



(3) Thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục bị **“lệch pha cung-cầu”**, rất thiếu nguồn cung dự án dẫn đến rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là rất thiếu nguồn cung nhà ở bình dân giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội.

(4) Thị trường bất động sản tiếp tục bị mất cân đối, **“lệch pha”** sản phẩm nhà ở, **“lệch”** về phân khúc nhà ở cao cấp. Từ năm 2020 đến nay, nhà ở cao cấp luôn chiếm tỷ lệ áp đảo lên đến **70-80%** sản phẩm nhà ở trên thị trường, phần còn lại là nhà ở trung cấp và hầu như không còn nhà ở bình dân dẫn đến tình trạng rất thiếu nhà ở giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội là loại nhà đáp ứng nhu cầu thực của đa số người dân.

(5) Giá nhà tăng liên tục từ năm 2017 đến nay và vẫn **“neo cao”** vượt ngoài khả năng tài chính của người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động và người nhập cư, bởi lẽ căn hộ bình dân có giá **2-3 tỷ đồng** thì người có thu nhập trung bình thấp, có tiền để dành được khoảng **100 triệu đồng/năm** cũng phải mất khoảng **25 năm** mới có thể mua được nhà, mà nếu không thay đổi chính sách nhà ở xã hội thì người nộp thuế TNCN **“bậc 1”** (hiện nay quy định dưới **60 triệu đồng/năm**) cũng không được mua nhà ở xã hội, nhưng cũng không đủ khả năng tài chính để mua nhà ở thương mại giá bình dân và **“nghịch lý”** là quá hiếm loại nhà ở thương mại giá bình dân.

(6) So sánh với năm 2017 là **“đỉnh”** của thị trường bất động sản (sau giai đoạn khủng hoảng **“đóng băng”** 2011-2013 và phục hồi và tăng trưởng trở lại từ năm 2014) đã cho thấy rõ là thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh kể từ sau năm 2017 đã liên tục bị sụt giảm nguồn cung và kể từ năm 2020 còn bị **“lệch pha”** sản phẩm nhà ở, **“lệch”** về phân khúc nhà ở cao cấp dẫn đến tình trạng giá nhà tăng liên tục cho đến nay.

(7) Giao dịch bất động sản tiếp tục sụt giảm mạnh, theo Bộ Xây dựng thì trong 10 tháng đầu năm 2023, lượng giao dịch bất động sản giảm đến **50%** so với cùng kỳ năm 2022.

(8) Theo báo cáo của Ban IV thì đến cuối tháng 09/2023, hàng tồn kho bất động sản rất lớn, có tổng giá trị lên đến **301.600 tỷ đồng tăng 5%** so với cùng kỳ, cần phải có giải pháp để tháo gỡ, đưa lượng hàng tồn kho rất lớn này trở lại thị trường bất động sản để vừa tạo dòng tiền, tạo thanh khoản, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và tăng nguồn cung nhà ở cho thị trường.

1.2)- Thị trường bất động sản có triển vọng phục hồi, tăng trưởng trở lại từ nửa cuối năm 2024 trở đi:

Mặc dù thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn nhưng hoàn toàn có căn cứ để **khẳng định chắc chắn về triển vọng phục hồi trở lại** và tiếp tục **tăng trưởng** theo định hướng phát triển **an toàn, lành mạnh, bền vững** do các **động lực** sau đây:

(1) **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương chỉ đạo **hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai** và các luật có liên quan **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang **nỗ lực tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** là **vướng mắc lớn nhất** của thị trường bất động sản (**“vướng” cả 03 cấp độ** gồm **“vướng luật”, “vướng văn bản dưới luật”** và **“vướng khâu thực thi pháp luật”**), đi đôi với **tháo gỡ khó khăn cho hàng trăm dự án** bất động sản, nhằm kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh theo hướng minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, tạo điều kiện cho **nhà đầu tư tiếp cận thuận lợi hơn về đất đai, thị trường vốn, tín dụng**. Đồng thời, **Nghị quyết 41-NQ/TW** ngày 10/10/2023 của Bộ Chính trị **“Về xây dựng và phát huy vai trò của đội ngũ doanh nhân Việt nam trong thời kỳ mới”** đã **nâng đỡ tinh thần, tạo hứng khởi, niềm tin** cho cộng đồng doanh nhân Việt trong hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh, trong đó có bất động sản.

Do vậy, với **nỗ lực của Quốc hội** đang xem xét các dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*), dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (*sửa đổi*), dự thảo Luật Đấu giá tài sản (*sửa đổi*), mà nếu các luật này được ban hành bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất và tính khả thi, sát với thực tế; đi đôi với **nỗ lực của Chính phủ**, các Bộ, ngành sửa đổi ngay một số quy định **“bắt cập”** của các văn bản dưới luật (*và xây dựng các văn bản quy định chi tiết thực hiện các luật dự kiến sắp được ban hành*) và tiếp tục phát huy hơn nữa hoạt động của các tổ công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, trước hết là **Tổ công tác của Chính phủ** do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái làm Tổ trưởng và **Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ** do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Tổ trưởng cùng với sự **vào cuộc mạnh mẽ** của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, để kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, phát huy được nguồn lực đất đai, tạo điều kiện để **tiếp cận thuận lợi thị trường vốn, tín dụng** và **tháo gỡ được các “vướng mắc pháp lý”** cho khoảng **1.000 dự án bất động sản** trong cả nước, cùng với **nỗ lực và trách nhiệm của tất cả các doanh nghiệp bất động sản phải quyết liệt tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, cơ cấu lại sản phẩm nhà ở hướng về nhu cầu thực, kéo giảm giá nhà về mức hợp lý** thì **thị trường bất động sản có triển vọng phục hồi, tăng trưởng trở lại từ nửa cuối năm 2024 trở đi**.

(2) **“Tổng cầu”** nhà ở đáp ứng **nhu cầu thực** của xã hội vẫn **rất lớn**, nhất là nhu cầu loại **nhà ở có giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội** của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp trong xã hội **rất lớn**.

(3) **Tầng lớp trung lưu** vẫn đang tiếp tục xu thế **tăng trưởng vững chắc**, mặc dù hiện nay thu nhập của các tầng lớp dân cư nhìn chung đang bị sụt giảm.

1.3)- Một số “vướng mắc pháp lý” về đầu tư xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội:

a. Một số **“vướng mắc pháp lý”** về đầu tư xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại:

(1) **“Vướng”** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** đối với **tất cả dự án nhà ở xã hội** và cả **dự án nhà ở thương mại** mà nhà đầu tư đã **“có quyền sử dụng đất”** phù hợp với quy hoạch do quy định tại **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP** về **“việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy**

hoạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư” được thực hiện 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 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**”.

Hiệp hội nhận thấy, tại thời điểm thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” là thủ tục “**khởi đầu**” cho “**chuỗi thủ tục**” về đầu tư xây dựng, mà “**tắc**” thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” thì dự án “**bị đứng hình**”, không thể thực hiện tiếp các thủ tục đầu tư xây dựng khác, mà lẽ ra chỉ cần quy định “**việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch**” là **phải phù hợp** với “**quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung**” thì **phù hợp** hơn, hoặc **chỉ** quy định **phù hợp** với “**quy hoạch chung**” tại Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội áp dụng thí điểm cho thành phố Hồ Chí Minh.

Cách “**cải tiến**” thủ tục hành chính này (hay việc “**cải tiến**” này chưa thật thấm nhuần tinh thần “**cải cách thủ tục hành chính**”) **chưa sát** với **thực tiễn**, có dấu hiệu **không tốt hơn**, bởi lẽ trước đây thì doanh nghiệp được **thực hiện song song** các thủ tục đầu tư xây dựng, nay thì hầu như **phải thực hiện tuần tự, nối tiếp từng thủ tục hành chính** một.

Hiệp hội nhận thấy, quy định dự án đầu tư **phải phù hợp** với “**quy hoạch chi tiết (nếu có)**” chỉ xảy ra đối với trường hợp Nhà nước thực hiện “**đầu tư quyền sử dụng đất**” hoặc “**đầu tư dự án có sử dụng đất**” để lựa chọn nhà đầu tư, nhưng quy định này **hoàn toàn không phù hợp** với trường hợp doanh nghiệp nhà đầu tư đã “**có quyền sử dụng đất**” phù hợp với quy hoạch và đề xuất được “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

(2) “**Vướng**” quy định về “**đất ở**” hoặc “**đất ở và đất khác**” yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải “a) Có quyền sử dụng **đất ở**; b) Có quyền sử dụng **đất ở và đất khác không phải là đất ở** đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư...” (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 và Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật 2022 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014), nên có hàng trăm dự án nhà ở thương mại trong cả nước không có 100% đất ở hoặc không có “**đất ở và đất khác không phải là đất ở**”, tức là chỉ có 100% đất nông nghiệp hoặc chỉ có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì đều không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, mặc dù các doanh nghiệp nhà đầu tư này đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo sự cho phép của khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013, nên kể từ ngày 01/07/2015 (Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực) các doanh nghiệp này gặp khó khăn rất lớn do đã bỏ ra chi phí rất lớn để tạo lập quỹ đất.

Hiện nay, điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ cho phép “**đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở**” hoặc “**trường hợp để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác**”, có nghĩa là không cho phép nhà đầu tư “**thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” đối với “**đất ở**” hoặc “**đất ở và đất khác**” hoặc “**đất khác không phải là đất ở**”; hoặc không cho phép trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “**đất khác không phải là đất ở**” để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Do vậy, điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 128 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã không kế thừa đầy đủ các quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 đã cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các loại đất phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư, bao

gồm dự án nhà ở thương mại; trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng **đất nông nghiệp** thì phải có **văn bản chấp thuận** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(Ghi chú: Loại dự án nhà ở thương mại có **100% đất ở** chỉ chiếm khoảng **1%** tổng số dự án nhà ở thương mại và **đều là dự án rất nhỏ** vì hầu như **không có thửa đất ở** nào có diện tích trên **5.000 m²**; Loại dự án nhà ở thương mại có đất ở **và đất khác không phải là đất ở** là **phổ biến** chiếm khoảng trên dưới **95%** tổng số dự án nhà ở thương mại; Loại dự án nhà ở thương mại có đất khác không phải là đất ở chỉ chiếm khoảng trên dưới **5%** tổng số dự án nhà ở thương mại và **đều là các dự án có quy mô lớn, rất lớn cần khuyến khích phát triển**)

(3) “**Vướng**” thủ tục “**điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**” thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để doanh nghiệp có căn cứ xây dựng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư.

“**Vướng**” do 02 nguyên nhân, một là “**vướng trần quy mô dân số**”; hai là có nhiều “**quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**” chưa được cập nhật, điều chỉnh kịp thời nên chưa đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư, ví dụ: (i) “**Quy mô dân số thực tế**” của Thành phố Hồ Chí Minh khoảng **13 triệu người**, nhưng quy mô dân số theo kết quả điều tra dân số ngày 01/04/2019 chỉ có **8,9 triệu người**; hoặc quy mô dân số quận Bình Thạnh đến năm **2020** quy định là **560.000 người**, nhưng năm **2014** thì “**quy mô dân số thực tế**” của quận Bình Thạnh đã là **560.000 người**, mà nếu không tính đúng “**quy mô dân số thực tế**” thì sẽ không thực hiện được các dự án chỉnh trang đô thị hoặc phát triển khu đô thị mới vì không còn “**trần**” quy mô dân số; (ii) Thành phố Hồ Chí Minh có hơn **600** đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ **1/2000**, trong đó có những đồ án không còn phù hợp cần phải được điều chỉnh, nhưng chưa được điều chỉnh kịp thời, nhất là đối với các quy hoạch phân khu 1/2000 trước đây thực hiện quy hoạch theo ranh giới hành chính của cấp xã, cấp huyện rất cần phải tích hợp lại, nên 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**” cũng yêu cầu “**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**”.

(4) “**Vướng**” thủ tục “**định giá đất cụ thể, thẩm định giá đất, quyết định giá đất**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án bất động sản, nhà ở thương mại hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu kiểm tra, tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phát sinh (nếu có), mà chủ yếu là “**vướng**” trong việc áp dụng Nghị định 44/2014/NĐ-CP vào thực tế, dẫn đến tại thời điểm tháng 03/2023, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 100 dự án nhà ở thương mại với 81.000 căn hộ chưa được cấp sổ hồng (dự kiến trong quý 4/2023 sẽ cấp được hơn 10.000 sổ hồng) và để gỡ “**vướng**” này thì hiện nay Chính phủ đang nỗ lực để ban hành Nghị định sửa đổi hoặc thay thế Nghị định 44/2014/NĐ-CP.

(5) “**Vướng**” do cơ quan nhà nước có thẩm quyền **chậm ban hành** quy định xử lý phần “**diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại**”, mà do thiếu quy định này nên trong hơn **06** năm qua kể từ ngày 01/07/2014 (Nghị định 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực) đến ngày 08/02/2021 (Nghị định 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực) chưa có cơ chế quy định xử lý phần diện tích đất công nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại và đến nay Nghị định 148/2020/NĐ-CP đã có hiệu lực gần **3** năm, nhưng vẫn còn một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa ban hành quy định hướng dẫn thực hiện, nên rất nhiều dự án nhà ở thương mại bị “**tắc**” thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” hoặc “**tắc**” thủ tục “**định giá đất cụ thể, thẩm định giá đất, quyết định giá đất**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(6) “**Vướng**” do khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định **chỉ cho phép chuyển nhượng dự án**, một phần dự án nhà ở thương mại khi “**chủ đầu tư chuyển**

nhượng đã có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với Nhà nước.

Do quy định này **chưa được sửa đổi nên không thông thoáng, không sát thực tế** như quy định tại khoản 1 Điều 10 **Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội** về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng chỉ quy định “*xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản*” phải **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** chứ **không quy định** điều kiện **“phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”** của dự án, phần dự án chuyển nhượng và cũng **không quy định** chủ đầu tư chuyển nhượng **“phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính”** đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng.

Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng **chưa bảo đảm “quyền của doanh nghiệp”**, trong đó có **“quyền tự chủ kinh doanh”** được quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2014, 2020.

(7) **“Vướng”** do Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **không quy định** điều chỉnh hành vi **“đặt cọc”** nhằm mục đích **“để giao kết hợp đồng”** (trước thời điểm đủ điều kiện ký hợp đồng huy động vốn bán bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai) để cụ thể hóa quy định về **“đặt cọc”** tại Điều 328 Bộ Luật Dân sự, nên **đã phát sinh “kẽ hở”** pháp luật để cho giới **“đầu nậu, cò đất, doanh nghiệp bất lương”** lợi dụng thực hiện hành vi nhận tiền đặt cọc với giá trị lớn, thậm chí đến 90-95% giá trị hợp đồng nhằm mục đích **lừa đảo, chiếm đoạt tài sản** của khách hàng (điển hình là vụ án Công ty Alibaba).

b. Một số “vướng mắc pháp lý” của các dự án nhà ở xã hội:

(1) **“Vướng” trong công tác tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội:**

1. Về quy định bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội khi lập quy hoạch:

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, cho đến nay các địa phương trong cả nước khi lập quy hoạch xây dựng mới **chỉ bố trí** được khoảng **30% quỹ đất để thực hiện** các dự án **phát triển nhà ở xã hội** nên thiếu quỹ đất nhà ở xã hội, đã cho thấy mặt **“hạn chế”** của quy định **“bố trí đủ quỹ đất cho nhà ở xã hội”** khi lập quy hoạch và nguồn lực ngân sách của địa phương.

2. Về quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội:

Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP đã quy định các trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải dành (hoặc không phải dành) 20% diện tích đất ở** trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc cơ chế thực hiện nghĩa vụ này (*xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại, hoặc hoán đổi diện tích đất khác có giá trị tương đương, hoặc thanh toán bằng tiền*) nhưng **rất “bất cập”, không hợp tình hợp lý, chưa sát thực tế** của từng loại dự án nhà ở cao cấp, trung cấp, bình dân và **không nhất quán** giữa Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP khi quy định chính sách dành quỹ đất 20% áp dụng cho dự án dưới hoặc từ 10 ha trở lên, rồi giảm xuống dưới hoặc từ 02 ha trở lên.

3. Về trường hợp doanh nghiệp tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp quy hoạch để thực hiện dự án nhà ở xã hội:

Các doanh nghiệp này bị **“vướng”** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư”** hoặc bị **“vướng”** thủ tục **“phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500”** hoặc **chưa được tính đủ chi phí** bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc **chỉ mới được hưởng một phần** các chính sách **ưu đãi** chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội như phân tích trong báo cáo này.

(2) “**Vướng**” trong việc tiếp cận các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua, thuê mua nhà ở xã hội từ ngày 01/07/2015 đến nay:

1. Tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng theo quy định của Luật Nhà ở 2014:

Bởi lẽ, Nghị quyết 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về “*ban hành các nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2016-2020*” thì **không có danh mục chi cho chính sách nhà ở xã hội** trong 21 danh mục chi nguồn ngân sách nhà nước để thực hiện cơ chế “*tái cấp vốn*” hoặc “*cấp bù lãi suất*” để các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

Tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay ưu đãi tín dụng do khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 chỉ cho phép **04 ngân hàng thương mại** được Ngân hàng Nhà nước chỉ định thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội được cho cá nhân, hộ gia đình vay ưu đãi để xây nhà, sửa nhà, nhưng **không được phép** cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay ưu đãi, cũng **không được phép** cho cá nhân vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội. Nhưng trên thực tế, **04 ngân hàng thương mại** trên đây cũng không thể thực hiện được nhiệm vụ này do **chưa được “cấp bù lãi suất”** từ ngân sách nhà nước.

Đồng thời, khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trong giai đoạn 2015-2020 thì **Ngân hàng chính sách xã hội không được cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay ưu đãi.**

Với các quy định này thì **tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay ưu đãi tín dụng** theo chính sách nhà ở xã hội được quy định tại Luật Nhà ở 2014, mà **phải vay tín dụng với lãi suất thương mại từ 9-14%/năm.**

Cho đến nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội mới được vay với lãi suất **8,2%/năm** trong **thời hạn ưu đãi 03 năm** (*áp dụng từ 01/07-31/12/2023*) thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất vay thương mại thông thường theo gói tín dụng 120.000 tỷ đồng có tác động **hỗ trợ rất tích cực** cho các chủ đầu tư, nhưng thực chất vẫn **chưa phải là tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội.**

2. Tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “chỉ để cho thuê” chưa được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng “dài hơn”, hoặc được ưu đãi thuế GTGT, thuế TNDN “thấp hơn” theo quy định của Luật Nhà ở 2014:

Căn cứ điểm b và điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “*xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn (...) 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 cho thuê mua, bán*” thì khoản 2 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “*Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành (...); Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm*”, nhưng trên thực tế thì các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê **chưa được hưởng** các chính sách **ưu đãi** trên đây (Ghi chú: Nghị định 35/2023/NĐ-CP đã bỏ quy định “*trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN*”).

3. Hầu như người mua, thuê mua nhà ở xã hội chưa được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng theo quy định của Luật Nhà ở 2014:

Tương tự như chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, hầu như **người mua, thuê mua nhà ở xã hội chưa được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng** theo quy định của Luật Nhà ở 2014 do

khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 chỉ cho phép **04 ngân hàng thương mại** được Ngân hàng Nhà nước chỉ định thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội được cho **cá nhân, hộ gia đình vay ưu đãi để xây nhà, sửa nhà**, nhưng **không được phép cho cá nhân vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội**, nên từ ngày 01/07/2015 đến nay, hầu hết người mua, thuê mua nhà ở xã hội phải vay thương mại với lãi suất khoảng 9-10%/năm.

Nay, người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với lãi suất **7,7%/năm** trong **thời hạn ưu đãi 05 năm** (áp dụng từ 01/07-31/12/2023) thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất vay thương mại thông thường cũng **hỗ trợ được một phần** cho người có **nhu cầu cấp bách** mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhưng thực chất vẫn **chưa phải là tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội** do **lãi suất cao (7,7%/năm)**, **thời hạn vay “ưu đãi” quá ngắn (05 năm)** và **lãi suất được điều chỉnh mỗi 06 tháng** một lần nên gây bất an cho người vay, trong lúc Thủ tướng Chính phủ, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quyết định **lãi suất vay ưu đãi nhà ở xã hội là 4,8%-5%/năm** áp dụng cho năm 2023 và **thời hạn vay tối đa 25 năm** theo quy định của Luật Nhà ở 2014.

Do vậy, Hiệp hội **rất tán thành** đề xuất của Bộ Xây dựng ngày 17/02/2023 về **gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng** bằng khoảng 30% tổng nhu cầu vốn để thực hiện Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030, với **lãi suất vay ưu đãi nhà ở xã hội là 4,8%-5%/năm** áp dụng cho năm 2023 và **thời hạn vay tối đa 25 năm** và Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng **khôi phục lại đề xuất gói 110.000 tỷ đồng** này.

(3) “Vướng” do quy định “tiêu chí đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội”:

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) bỏ “*tiêu chí cư trú*” và không yêu cầu phải đáp ứng “*tiêu chí nhà ở*” và “*tiêu chí thu nhập*” đối với trường hợp “*thuê nhà ở xã hội*” là **chính xác**, nhưng Luật Nhà ở 2014 và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vẫn giữ “*tiêu chí thu nhập*” quy định “*đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội*” **phải** thuộc diện “**không chịu thuế TNCN**” là **không hợp lý, không sát thực tế**, bởi lẽ “*mức giảm trừ gia cảnh*” **11 triệu đồng** đối với cá nhân người lao động và **4,4 triệu đồng** đối với người phụ thuộc là **quá thấp** và ngưỡng chịu thuế TNCN “*bậc 1*” dưới 60 triệu đồng/năm cũng là **quá thấp**, nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi Luật Thuế TNCN, nâng “*mức giảm trừ gia cảnh*”, ngưỡng chịu thuế TNCN “*bậc 1*” lên 25% và đề nghị sửa đổi “*tiêu chí thu nhập*” của “*đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội*” **phải** thuộc diện “**không chịu thuế TNCN**” hoặc **chịu thuế TNCN “bậc 1”** để phù hợp với thực tiễn người **chịu thuế TNCN “bậc 1”** vẫn **không đủ khả năng tài chính** để mua nhà ở thương mại giá bình dân, mà cũng **không được mua, thuê mua nhà ở xã hội** theo chính sách nhà ở xã hội hiện nay.

(4) “Vướng” thủ tục “đấu thầu” lựa chọn chủ đầu tư và quy trình đầu tư xây dựng “nhiều kê” đối với trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội:

1. Thực thi Luật Nhà ở 2014 thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội bị “**vướng**” do mãi đến năm 2021 thì Thông tư 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng mới quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu, nên nhiều khu đất công được quy hoạch để phát triển nhà ở xã hội chưa được đưa vào sử dụng.

2. Quy trình đầu tư xây dựng “**nhiều kê**” đối với trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, “**khó hơn**” dự án nhà ở thương mại.

Do vậy, rất cần xây dựng quy trình thủ tục “**đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội**” và quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đối với trường hợp **nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất** để thực hiện **dự án nhà ở xã hội** theo “**thủ tục rút gọn**”.

(5) “**Vướng**” do “**quy định chuyển tiếp**” không đủ rõ để xử lý “**nghĩa vụ nhà ở xã hội**” đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha đến dưới 10 ha:

Khoản 2 và khoản 3 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP về “**quy định chuyển tiếp**” quy định “**2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ; 3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**”.

Hiệp hội nhận thấy, quy định dự án nhà ở thương mại “**đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này (Nghị định 49/2021/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành**” không đủ rõ để xử lý “**nghĩa vụ nhà ở xã hội**” đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha đến dưới 10 ha.

Bởi lẽ, có địa phương yêu cầu “**quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư**” phải còn hiệu lực, nhưng cho đến nay thì tất cả các “**quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư**” của các dự án nhà ở thương mại này đều đã quá 12 tháng (đều đã hết hiệu lực), chỉ duy nhất có Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án là không ghi thời hiệu, nên các địa phương đều “**lúng túng**” không biết cách xử lý “**nghĩa vụ nhà ở xã hội**” đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha đến dưới 10 ha.

Nếu hiểu đơn giản là dự án đó “**đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này (Nghị định 49/2021/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành**” mà không yêu cầu “**quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư**” này đang còn hiệu lực thì trên thực tế sẽ không vướng mắc. Nhưng, Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 chưa xử lý “**vướng mắc**” tại khoản 3 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và trước đó thì Bộ Xây dựng lại có Văn bản 1000/BXD-QLN ngày 20/03/2023 trả lời Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, như sau: “**Liên quan đến việc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đã hết hiệu lực thực hiện, chủ đầu tư phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trao đổi với Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền**” (?!), nên “**vướng mắc**” này đến nay vẫn chưa được giải quyết, dự án vẫn bị “**đứng hình**”.

1.4)- Một số “**vướng mắc**” về chính sách tín dụng đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội:

a. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét hướng dẫn các ngân hàng thương mại về cách hiểu và có thể vận dụng, “**nới một chút**” các “**điều kiện vay vốn**” để hỗ trợ và tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, người mua nhà, nhà đầu tư được tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn trong tình hình thị trường bất động sản vẫn còn đang rất khó khăn hiện nay:

Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN các “**điều kiện vay vốn**” quy định “**Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện sau đây: 1. Khách hàng là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật. Khách hàng là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật hoặc từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi không bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự**”

theo quy định của pháp luật; 2. Nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp; 3. Có phương án sử dụng vốn khả thi; 4. Có khả năng tài chính để trả nợ”.

Hiệp hội nhận thấy, trong 05 “điều kiện vay vốn” của Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN thì đến nay giảm còn 04 “điều kiện vay vốn” do Thông tư 06/2023/TT-NHNN đã bãi bỏ điều kiện vay vốn tại khoản 5 Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN đã cho thấy tính hợp lý và ổn định của quy phạm pháp luật này.

Nhưng trên thực tế, cách hiểu và thực hiện của các ngân hàng thương mại lại khác nhau về việc áp dụng các “điều kiện vay vốn”, đặc biệt là điều kiện “nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp” (tại khoản 2), “có phương án sử dụng vốn khả thi” (tại khoản 3) và “có khả năng tài chính để trả nợ” (tại khoản 4), nên rất cần thiết phải đổi mới cách hiểu và vận dụng thực hiện của các ngân hàng thương mại theo hướng “không hạ chuẩn” nhưng cần “nói một chút” các “điều kiện vay vốn” để hỗ trợ, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, người mua nhà, nhà đầu tư được tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn trong tình hình thị trường bất động sản vẫn còn đang rất khó khăn hiện nay, như sau:

(1) Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp”:

Các ngân hàng thương mại thường yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các văn bản sau đây để chứng minh tính hợp pháp của dự án bất động sản, nhà ở thương mại:

1. Yêu cầu phải có “quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” là **đúng**.

Hiệp hội nhận thấy, tại thời điểm này thì chủ đầu tư đã có quỹ đất sạch với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các cá nhân, hộ gia đình được công chứng, chứng thực hoặc đã được đăng ký biến động chuyển tên nhà đầu tư trên từng Giấy chứng nhận.

Đồng thời, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải “a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên”.

Như vậy, nhu cầu vốn còn lại thì chủ đầu tư được huy động từ nhiều nguồn, mà sau khi đã bỏ nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất, nhưng chưa đủ điều kiện huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai thì nguồn vốn vay tín dụng có vị trí rất quan trọng và là “bà đỡ” giúp cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án, thi công các công trình của dự án.

2. Yêu cầu phải có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án là **đúng**.

3. Yêu cầu phải có quyết định giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư dự án là **đúng**.

4. Yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng của dự án là **đúng**.

5. Yêu cầu phải có văn bản thẩm định “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở” là **không cần thiết**, trừ trường hợp chủ đầu tư tự mình cung cấp để chứng minh thêm về pháp lý của dự án và năng lực của chủ đầu tư.

6. Yêu cầu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án cấp cho chủ đầu tư là **không bắt buộc**, bởi lẽ nếu đã có Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư đã dùng để chứng

minh về pháp lý và năng lực tài chính hoặc có thể được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tín dụng.

7. Yêu cầu phải có tài sản bảo đảm cho khoản vay là **đúng**, trừ trường hợp “*tổ chức tín dụng, khách hàng thỏa thuận về việc không áp dụng biện pháp bảo đảm trong hoạt động cấp tín dụng*” theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng, nhất là trong trường hợp **dự án đã được thẩm định, đánh giá tính khả thi**.

(2) Trong tình hình thị trường bất động sản vẫn còn rất khó khăn hiện nay, Hiệp hội đề xuất Ngân hàng Nhà nước xem xét hướng dẫn các tổ chức tín dụng xem xét có thể thực hiện một số giải pháp, như sau:

1. Đối với dự án đã có “**Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại có thể cho chủ đầu tư được **vay tín dụng “để bù đắp tài chính”** với khoản vay **không vượt quá 30%** tổng mức đầu tư của dự án.

2. Đối với dự án đã có “**Giấy phép xây dựng**” và **đã khởi công** xây dựng thì Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại có thể xem xét cho chủ đầu tư được **vay tín dụng “để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh”** với khoản vay **không vượt quá 50%** tổng mức đầu tư của dự án.

3. Hiệp hội đề nghị ngân hàng thương mại **không yêu cầu** chủ đầu tư **phải cung cấp Văn bản thẩm định “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở”** hoặc **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, trừ trường hợp** chủ đầu tư tự mình cung cấp để chứng minh năng lực.

4. Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**có phương án sử dụng vốn khả thi**”. Hiện nay, “**bất cập**” lớn nhất là hầu như các ngân hàng thương mại đều **chưa thực hiện** được công tác “**thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư**”, nhất là dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại để **thực hiện** điều kiện **người vay vốn tín dụng “có phương án sử dụng vốn khả thi”**, mà hầu như các ngân hàng thương mại đều **cho vay tín dụng “có tài sản bảo đảm”**, mà nếu **không thẩm định được tính khả thi** của dự án đầu tư thì sẽ có những “**dự án khởi nghiệp có tính khả thi**” có thể **không tiếp cận** được nguồn vốn vay tín dụng.

Do vậy, bên cạnh quy định “**Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng**” tại khoản 2 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và tại khoản 4 Điều 101 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) thì **rất cần thiết bổ sung** quy định “**khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán**”, để làm cơ sở cho tổ chức tín dụng **xét duyệt cấp tín dụng**. Cơ chế này **rất phù hợp** và **đáp ứng được yêu cầu** của các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu, có năng lực tài chính và có dự án đầu tư quy mô lớn.

5. Về cách hiểu và thực hiện điều kiện “**có khả năng tài chính để trả nợ**”. Hiện nay, “**bất cập**” lớn nhất là hầu như các ngân hàng thương mại đều **chưa thực sự quan tâm đầy đủ** đến việc đánh giá khả năng **tạo ra “dòng tiền”** của dự án bất động sản, nhà ở thương mại để chứng minh **điều kiện khách hàng vay tín dụng “có khả năng tài chính để trả nợ”**, mà hầu như các ngân hàng thương mại đều **chỉ quan tâm** nhiều đến “**tài sản thế chấp**” cho khoản vay, mà theo số liệu thống kê thì có khoảng trên dưới **70%** “**tài sản thế chấp**” cho các khoản vay tín dụng là **bất động sản**, nhà, đất “**tiềm ẩn rủi ro**” cho các tổ chức tín dụng và cho cả doanh nghiệp làm ăn chân chính, như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Doanh nghiệp A có bất động sản B có giá trị **100 tỷ đồng** là tài sản bảo đảm của khoản vay tín dụng. Trong điều kiện thị trường bình thường thì bất động sản B được ngân

hàng thương mại đánh giá tối đa bằng 60-70% là 60-70 tỷ đồng và được cho vay tối đa bằng 60-70% của giá trị tài sản bảo đảm với **khoản cho vay là 42-49 tỷ đồng**; Trong điều kiện thị trường bị suy thoái, khủng hoảng thì bất động sản B có thể chỉ được ngân hàng thương mại đánh giá tối đa bằng 50-60% là 50-60 tỷ đồng (hoặc thấp hơn) và chỉ được **cho vay tối đa bằng khoảng 35-42 tỷ đồng**. Nếu doanh nghiệp A mất khả năng trả nợ thì có thể **chỉ thu hồi được một phần nhỏ** (hoặc thậm chí không thu hồi được phần nào) của **tài sản thế chấp**.

Ngược lại, nếu không kiểm soát được tình trạng **“doanh nghiệp thân hữu, sân sau”** thì lại có thể xảy ra tình trạng **“thông đồng”** giữa ngân hàng thương mại và doanh nghiệp này để **“đánh vồng”** giá trị tài sản bảo đảm lên rất cao để vay tín dụng **“rút ruột”** ngân hàng, mà khi khoản vay này trở thành **“nợ xấu”** thì khả năng thu hồi vốn của ngân hàng rất thấp.

Do vậy, tương tự như trường hợp thực hiện điều kiện **“có phương án sử dụng vốn khả thi”** (trên đây), Hiệp hội đề nghị bên cạnh quy định **“Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng”** thì rất cần thiết bổ sung quy định **“khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, trong đó có thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán”**, để làm cơ sở cho tổ chức tín dụng xét duyệt cấp tín dụng. Cơ chế này có thể rất thích hợp và đáp ứng được yêu cầu của các doanh nghiệp lớn có uy tín thương hiệu, có năng lực tài chính và có dự án đầu tư quy mô lớn.

6. Đề nghị xem xét áp dụng điều kiện **“khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng được tổ chức tín dụng đánh giá là có tình hình tài chính minh bạch”** cho tất cả khách hàng vay tín dụng, chứ không chỉ áp dụng cho 05 đối tượng ưu tiên.

b. Để tạo điều kiện về sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy động ngắn hạn và bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN) theo hướng gia hạn thêm 12 tháng đến hết ngày 31/10/2024:

Hiệp hội nhận thấy, các tổ chức quốc tế đều đánh giá cao kết quả đạt được trong nhiều năm qua, nhất là 10 tháng đầu năm 2023 và triển vọng phát triển của nền kinh tế nước ta trong năm 2024, 2025 và dài hạn. Nhưng, việc **nền kinh tế “hấp thụ yếu” nguồn vốn tín dụng** sẽ ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế của năm 2024, thể hiện ở **“chỉ số PMI ngành sản xuất”** nước ta trong tháng 10/2023 chỉ đạt **49,6 điểm, giảm nhẹ** so với 49,7 điểm của tháng 09/2023.

Trong thời gian qua, dưới sự điều hành chặt chẽ, chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp của Ngân hàng Nhà nước, hệ thống tín dụng đang có thanh khoản dồi dào, nhưng **tăng trưởng tín dụng** 10 tháng đầu năm (tính đến 27/10/2023) chỉ **tăng 7,1%** so với cuối năm 2022 là **rất thấp** so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng 13-14% của năm 2023 và còn có gần 1 triệu tỷ đồng tín dụng có thể bơm vào nền kinh tế trong 02 tháng cuối năm 2023, nên các ngân hàng thương mại đang trong tình trạng **“tồn kho tiền”**.

Tuy nhiên, Điều 1 Thông tư 08/2020/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN đã quy định kể từ ngày 31/10/2023 thì các tổ chức tín dụng chỉ được sử dụng tối đa không quá 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn.

Quy định này hiện nay chưa tác động thật rõ nét tại thời điểm này, do **tăng trưởng tín dụng** hiện nay đang quá thấp và **“tồn kho tiền”** còn rất lớn. Nhưng, từ năm 2024 trở đi khi **nền kinh tế phát triển mạnh mẽ trở lại** thì quy định các tổ chức tín dụng chỉ được sử dụng tối đa không quá 30% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn sẽ gây khó khăn cho các tổ chức tín dụng trong việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy

động ngắn hạn, nên cần xem xét cần **giữ lại** quy định mức trần được sử dụng tối đa không quá 34% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn trong vài năm tới đây, cho đến khi Ngân hàng Nhà nước thực hiện hoàn thành lộ trình tái cấu trúc các tổ chức tín dụng và có nhiều tổ chức tín dụng đạt chuẩn Basel 2, Basel 3.

c. Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **“bỏ” điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP (sửa đổi khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP) cho phép “2. Mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư, cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp hoặc mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật chuyên ngành” cho phép tổ chức tín dụng được mua trái phiếu doanh nghiệp có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính mình:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 03/2023/TT-NHNN chưa xem xét sửa đổi quy định **“bắt cập”** tại điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN nên đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét theo hướng **“bãi bỏ”** điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP, mà Hiệp hội đã góp ý tại Văn bản 65/2023/CV-HoREA ngày 17/04/2023 về **“Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN”** trước khi ban hành Thông tư 03/2023/TT-NHNN.

Bởi lẽ, Thông tư 16/2021/TT-NHNN ngày 10/11/2021 của Ngân hàng Nhà nước được **ban hành trước 01 năm** so với Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022, mà Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã cho phép **“2. Mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư, cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp...”** nên hoạt động phát hành trái phiếu để cơ cấu lại nợ của chính mình là **hợp pháp** và căn cứ khoản 1 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng 2010 thì nhà đầu tư có quyền đề xuất vay tín dụng và tổ chức tín dụng có nghĩa vụ xem xét cấp tín dụng cho **“mục đích sử dụng vốn hợp pháp”** này của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về tín dụng, nên rất cần thiết phải **“bỏ”** điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN do đã **“vênh”** và không còn phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

(2) Hơn nữa, trong quá trình góp ý **“Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN”** thì Ngân hàng Nhà nước đã **chấp thuận** đề nghị của Hiệp hội **“bỏ”** điểm c khoản 1 Điều 1 **“Dự thảo Thông tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN”** nên Ngân hàng Nhà nước đã **không đưa** nội dung điểm c khoản 1 Điều 1 **“Dự thảo sửa đổi Thông tư 16/2021/TT-NHNN”** vào Thông tư 03/2023/TT-NHNN.

d. Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN theo hướng **“bỏ”** quy định tổ chức tín dụng **“phải có biện pháp phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay”** đối với **“trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”**, trong đó có khoản vay để **“đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh”** để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của **“bên nhận đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh”** và không chỉ **“làm lợi”** cho tổ chức tín dụng:

Tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) về **“quy định nội bộ”**, quy định **“(iii) Trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phải có biện pháp phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm”** và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được bổ sung tại điểm b khoản 9 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) về **“các quy định khác”** bổ sung quy

định “5. Trường hợp **cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ**, tổ chức tín dụng **phải phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm**”.

Hiệp hội nhận thấy, các quy định tại tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN), điển hình là trường hợp cho vay để “**đặt cọc**” mua nhà ở hình thành trong tương lai có các “**bất cập**” sau đây:

(1) Chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai (bên nhận đặt cọc) bị “**phong tỏa tiền đặt cọc**”, không được sử dụng “**tiền đặt cọc**” là bất hợp lý, không bảo đảm quyền sở hữu của chủ tài sản, trong đó có quyền sử dụng số “**tiền đặt cọc**” này.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” vừa bảo đảm nguyên tắc “**bình đẳng**” giữa các bên trong giao dịch dân sự, vừa đã có biện pháp bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên trong giao dịch dân sự một cách công bằng.

Do vậy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN không phù hợp, thậm chí “**trái**” với các quy định có liên quan của Bộ Luật Dân sự.

(3) Hiệp hội nhận thấy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) chỉ “**làm lợi**” cho các tổ chức tín dụng “**cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ**”, trong đó có khoản vay để “**đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**”, bởi lẽ số tiền “**đặt cọc, thế chấp, bảo lãnh**” này bị “**phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm**” chỉ “**làm lợi**” cho ngân hàng.

(4) Hiệp hội nhận thấy, trên thực tế việc khách hàng “**đặt cọc**” để mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thường có 02 nhóm, trong đó có khoảng 30% khách hàng vay vốn tín dụng để “**đặt cọc**” thì số tiền “**đặt cọc**” này bị ngân hàng “**phong tỏa**”, còn đối với khoảng 70% khách hàng sử dụng vốn tự có (không vay vốn tín dụng) để “**đặt cọc**” thì số tiền “**đặt cọc**” này chuyển vào tài khoản của chủ đầu tư và chủ đầu tư toàn quyền sử dụng.

Do vậy, tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN vừa không phù hợp với các quy định của pháp luật về dân sự, vừa không phù hợp với thực tiễn nên cần được “**bãi bỏ**”.

đ. Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN và Thông tư 10/2023/TT-NHNN theo hướng “**bãi bỏ**” khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN):

Hiệp hội nhận thấy, Thông tư 10/2023/TT-NHNN tại Điều 1 đã “**ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (...) cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này**”, có nghĩa là mới chỉ “**ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8**” kể từ ngày 01/09/2023.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN về “**những nhu cầu vốn không được cho vay**” quy định

“tổ chức tín dụng không được cho vay đối với các nhu cầu vốn” đối với các trường hợp tại khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 là **không phù hợp** với các quy định của pháp luật về dân sự, về đầu tư, về kinh doanh bất động sản và cũng **không phù hợp** với **thực tiễn** và đã bị **“ngưng hiệu lực thi hành”** kể từ ngày 01/09/2023.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi Thông tư 06/2023/TT-NHNN và Thông tư 10/2023/TT-NHNN theo hướng **“bãi bỏ”** **khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN)**.

2/- Kiến nghị một số giải pháp về tín dụng để thực hiện Công điện 990/CD-TTg và Công điện 993/CD-TTg:

Hiệp hội nhận thấy, **Công điện 993/CD-TTg** ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước **“chỉ đạo các ngân hàng thương mại tiếp tục thúc đẩy việc cho vay tín dụng với lĩnh vực bất động sản; Có giải pháp phù hợp tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất; Tiếp tục rà soát cắt giảm hơn nữa các thủ tục hành chính không phù hợp gây phiền hà, tốn kém để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn có chính sách khuyến mại tín dụng đặc biệt dành cho các dự án bất động sản khả thi, tiến độ triển khai nhanh, tạo động lực cho tăng trưởng và thúc đẩy thị trường bất động sản”**, trong đó giải pháp đầu tiên để **“các ngân hàng thương mại tiếp tục thúc đẩy việc cho vay tín dụng với lĩnh vực bất động sản”** lại là **“giải pháp phi tín dụng”**, phụ thuộc vào việc các cơ quan có thẩm quyền từ Trung ương đến địa phương **khẩn trương tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản, để vừa có đủ điều kiện **vay tín dụng (dự án bất động sản có đủ pháp lý trở thành tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng)**, vừa **tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án**.

Để thực hiện được **“giải pháp phi tín dụng”**, tháo gỡ **“vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản thì phải phát huy hơn nữa **“vai trò, trách nhiệm Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ”** của Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Mục 2 Công điện 993/CD-TTg và phát huy vai trò của **Tổ công tác của Chính phủ**.

Hiệp hội xin đề xuất với Ngân hàng Nhà nước một số giải pháp, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 7 Thông tư 39/2016/TT-NHNN**, như sau:

“Điều 7. Điều kiện vay vốn

Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện sau đây:

1. Khách hàng là pháp nhân có năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật. Khách hàng là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật hoặc từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi không bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

2. Nhu cầu vay vốn để sử dụng vào mục đích hợp pháp. **Khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định do khách hàng thanh toán.**

3. Có phương án sử dụng vốn khả thi.

4. Có khả năng tài chính để trả nợ. **Khách hàng được tổ chức tín dụng đánh giá là có tình hình tài chính minh bạch”**.

(2) Hiệp hội **rất hoan nghênh** Ngân hàng Nhà nước đã kịp thời ban hành **Thông tư 02/2023/TT-NHNN “Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ**

cầu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn” để hỗ trợ cho các doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư vượt qua khó khăn trong tình hình hiện nay.

Đây là một Thông tư có vai trò, vị trí rất đặc biệt, là “*giải pháp khác thường*” để xử lý “*tình thế bất thường*”, nên Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các các tổ chức tín dụng **tiếp tục thực hiện Thông tư 02/2023/TT-NHNN** trong một thời gian nhất định nữa cho đến khi nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng trở lại bình thường.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 **Thông tư 08/2020/TT-NHNN**), như sau:

“5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: (...) d) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 2024: 30%”.

(4) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư số 03/2023/TT-NHNN** theo hướng “**bỏ**” **điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư 16/2021/TT-NHNN**, như sau:

“8. Tổ chức tín dụng không được mua trái phiếu doanh nghiệp trong các trường hợp sau: a) ~~Trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong đó có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành~~”.

(5) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **bãi bỏ tiết (iii) điểm b khoản 2 Điều 22 và khoản 5 Điều 26 Thông tư 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 6 và điểm b khoản 9 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**), như sau:

1. *“(iii) ~~Trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, phải có biện pháp phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm~~”.*

2. *“5. ~~Trường hợp cho vay để thanh toán tiền nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tổ chức tín dụng phải phong tỏa số tiền giải ngân vốn cho vay tại tổ chức tín dụng cho vay theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cho vay cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm~~”.*

(6) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét bãi bỏ khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 **Thông tư số 39/2016/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 **Thông tư 06/2023/TT-NHNN**).

(7) Để thực hiện **Công điện 993/CD-TTg** ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước “*chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng rà soát kỹ các thủ tục điều kiện cho vay thuận lợi thông thoáng, kiểm soát được và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ*”. Chỉ đạo các Ngân hàng Thương mại khẩn trương hướng dẫn các thủ tục vay vốn tín dụng đối với các dự án đã được công bố đủ điều kiện và có nhu cầu vay vốn đối với cả chủ đầu tư và người cần mua nhà của chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng”, Hiệp hội đề xuất các giải pháp như sau:

1. Tương tự như đề xuất trên đây, Hiệp hội đề nghị **giải pháp đầu tiên** để “*các ngân hàng thương mại đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ*” lại cũng là **giải pháp “phi tín dụng”** phụ thuộc vào việc các cơ quan có thẩm quyền từ Trung ương đến địa phương **khẩn trương tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án

nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ để triển khai thực hiện dự án, tạo ra sản phẩm nhà ở để **có đủ điều kiện** vay gói 120.000 tỷ đồng.

Để thực hiện được **giải pháp “phi tín dụng”, tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** cho các dự án bất động sản, trong đó có dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ thì phải phát huy hơn nữa **“vai trò, trách nhiệm Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ”** của Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Mục 2 Công điện 993/CD-TTg.

2. Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **“mở rộng hơn”** các đối tượng được vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng này, bao gồm chủ đầu tư và người mua nhà thuộc các dự án nhà ở thương mại có giá bán không vượt quá 3 tỷ đồng/căn và có ưu tiên cho **“người mua căn nhà đầu tiên”**.

3. Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục phối hợp với Ngân hàng Nhà nước, Bộ Kế hoạch Đầu tư, Bộ Tài chính để xây dựng gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng để thực hiện Luật Nhà ở dự kiến được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 và để thực hiện Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030.

(8) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi) như sau:

“4. Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng. Việc xét duyệt cấp tín dụng bằng phương tiện điện tử thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Khách hàng thỏa thuận với tổ chức tín dụng thuê đơn vị tư vấn độc lập thực hiện thẩm định tính khả thi của dự án đầu tư, thẩm định về dòng tiền của dự án; chi phí thẩm định này do khách hàng thanh toán”.

(9) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 194 dự thảo Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi), như sau:

“Điều 194. Mua, bán khoản nợ xấu có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

1. Bên mua khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mà tài sản bảo đảm của khoản nợ đó là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được quyền nhận thế chấp, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tài sản bảo đảm của khoản nợ đã mua. Việc thực hiện chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản là tài sản bảo đảm của khoản nợ đó theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

Đồng thời để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 39 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)**, như sau:

“3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành; trên cơ sở nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng đã được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền xác định, bên nhận chuyển nhượng đã ký quỹ tại Kho bạc nhà nước hoặc được ngân hàng bảo lãnh để bảo đảm hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính này và các tài liệu này được kèm theo hợp đồng chuyển nhượng”.

Ghi chú: Đề đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy việc triển khai, thực hiện Công điện 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của **Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch Đầu tư, Hiệp hội có văn bản đề xuất riêng.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Ban Chấp hành HH; 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