

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 33/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2024

“V/v Triển khai thi hành Luật Đất đai và các luật có liên quan sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc trong thực tiễn để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”

**Kính gửi: - Bộ Tư pháp
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Tư pháp đã chủ động xây dựng kế hoạch tổ chức Hội nghị Triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 của ngành Tư pháp dự kiến vào khoảng 11-15/03/2024 và đã có Văn bản số 803/BTP-PLDSKT ngày 21/02/2024 gửi Hiệp hội *“V/v mời viết tham luận tại Hội nghị Triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 của ngành Tư pháp”* với đề tài *“Triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 và các luật có liên quan sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc trong thực tiễn để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”*, phù hợp với Quyết định 222/QĐ-TTg ngày 5/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024.

Hiệp hội rất hoan nghênh Quốc hội khóa XV với quyết tâm chính trị rất cao đã thông qua Luật Đất đai tại kỳ họp bất thường lần thứ 5 vào sáng ngày 18/01/2024 với 87,63% đại biểu Quốc hội tán thành, đã quán triệt và thể chế hóa theo đúng tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và trong thành quả chung về xây dựng Luật Đất đai 2024 của cả hệ thống chính trị, có công lao đóng góp rất quan trọng của Bộ Tư pháp và toàn ngành tư pháp.

Luật Đất đai 2024 có 16 chương và **260 điều**, trong đó có **65 điều, khoản** giao cho **Chính phủ quy định chi tiết**, hướng dẫn thực hiện.

Theo Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 thì Chính phủ và các Bộ, ngành sẽ **ban hành 16 văn bản** quy định chi tiết Luật Đất đai. Trong đó, **Bộ Tài nguyên và Môi trường** chủ trì xây dựng, trình Chính phủ ban hành **06 Nghị định**; ban hành **04 thông tư**; **Bộ Tài chính** chủ trì xây dựng, trình Chính phủ ban hành **02 Nghị định**, ban hành **01 thông tư**; **Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn** chủ trì xây dựng, trình Chính phủ ban hành **01 Nghị định**; cập nhật bổ sung vào **dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 156/2018/NĐ-CP** quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; **Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội** chủ trì xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành **01 Quyết định**; **Bộ Nội vụ** ban hành **01 thông tư**, để quy định chi tiết Luật Đất đai. Riêng dự thảo **Nghị định quy định lán biển**, **Bộ Tài nguyên và Môi trường** xây dựng, hoàn thiện, trình ban hành theo trình tự rút gọn để đảm bảo có hiệu lực từ ngày 01/04/2024.

Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các bộ, ngành trình Chính phủ ban hành, ban hành theo thẩm quyền trong tháng 05/2024.

Về việc **triển khai các đề án thí điểm**, Thủ tướng Chính phủ giao **Bộ Tài nguyên và Môi trường** chủ trì xây dựng **Đề án để Chính phủ trình Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác** theo Thông báo số 3270/TB-TTKQH ngày 11/01/2024 của Tổng Thư ký Quốc hội và chỉ đạo tại Công văn số 294/VPCP-PL ngày 14/01/2024 của Văn phòng Chính phủ, thời gian trình trước ngày 10/03/2024; Giao **Bộ Kế hoạch và Đầu tư** chủ trì xây dựng **Nghị quyết thí điểm về việc tách giải phóng mặt bằng, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư**, thời gian trình trước ngày 10/03/2024; Giao **Bộ Tư pháp** chủ trì báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép đưa **02 Đề án thí điểm** nêu trên vào Chương trình làm việc của Quốc hội tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV, tháng 05/2024.

Hiệp hội nhận thấy, thực hiện mục tiêu cụ thể của Nghị quyết 18-NQ/TW yêu cầu **“Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”**, Quốc hội khóa XV đã thông qua nhiều luật, trong đó có một số luật, Nghị quyết có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như Luật Đấu thầu 2023 có hiệu lực từ 01/01/2024, Nghị quyết 98/2023/QH15 **“về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh”**; Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật các tổ chức tín dụng 2024, nhất là **Luật Đất đai 2024** mà các luật này **đều có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025**, đặc biệt là có một số quy định của Luật Đất đai 2024 **được áp dụng sớm** hơn từ ngày **01/04/2024**; bên cạnh đó, Quốc hội đang xem xét Đề án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2015, sẽ **“bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”** và **chắc chắn sẽ tháo gỡ được nhiều khó khăn, vướng mắc của thực tiễn do “vướng mắc pháp lý”** là vướng mắc lớn nhất chiếm đến **70%** khó khăn, vướng mắc của các doanh nghiệp chủ đầu tư các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và cũng là **vướng mắc lớn nhất** trong hoạt động **thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** tại các địa phương.

Đặc biệt Quốc hội đã cho phép Chính phủ xây dựng Đề án trình **Quốc hội ban hành Nghị quyết về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác** sẽ cho phép nhà đầu tư **“được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở”**, hoặc sẽ **tháo gỡ được vướng mắc** đối với các trường hợp nhà đầu tư **“đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”** phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án nhà ở thương mại và xây dựng Đề án trình Quốc hội ban hành **Nghị quyết thí điểm về việc tách giải phóng mặt bằng, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư sẽ tháo gỡ được vướng mắc** cho các địa phương đối với **tất cả các dự án đầu tư công**, bao gồm cả **dự án nhóm B, nhóm C** để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, giải ngân vốn đầu tư công để sớm triển khai thực hiện dự án.

Hiệp hội tin tưởng và kỳ vọng việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các luật có liên quan sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc trong thực tiễn để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Năm 2023, Bộ Xây dựng cho biết trong cả nước đã có khoảng **1.200 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại **bị “vướng mắc”**, chủ yếu là **“vướng mắc pháp lý”**, trong đó **thành phố Hồ Chí Minh** có hơn **148 dự án** bị **“vướng mắc pháp lý”** ở cả **3 cấp độ**:

(1) “**Vướng**” một số quy định của các **luật**, trong đó có **Luật Đất đai** là vướng mắc **khó giải quyết nhất**, nhưng với các luật, nghị quyết mà Quốc hội đã ban hành và sắp ban hành bao gồm các dự thảo “*Nghị quyết thi điểm của Quốc hội*” thì sẽ cơ bản giải quyết được các vướng mắc này.

Diễn hình là quy định về **sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại** thì Luật Đất đai 2013 tại khoản 1 Điều 73, điểm a khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 quy định **rất thông thoáng**, đã cho phép tổ chức kinh tế được **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng các loại đất, 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, hoặc **đang có quyền sử dụng các loại đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất**, quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư bao gồm dự án nhà ở thương mại.

Nhưng, **điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** (ban hành sau đó 1 năm) lại chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với **01 trường hợp** nhà đầu tư **đang “có quyền sử dụng đất ở hợp pháp”** hoặc **“nhận chuyển quyền sử dụng đất ở”** để xây dựng nhà ở thương mại nên đã **“vô hiệu hóa”** các quy định thông thoáng tại khoản 1 Điều 73, điểm a khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 nên trong suốt **05 năm**, kể từ ngày 01/07/2015 (ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực) đến ngày 01/01/2021 (ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực) thì các nhà đầu tư, tổ chức kinh tế **không còn được quyền nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng **“đất ở và đất khác”** hoặc **“đất khác không phải là đất ở”** và các nhà đầu tư, tổ chức kinh tế **đang có quyền sử dụng “đất ở và đất khác”** hoặc **đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** mặc dù **phù hợp với quy hoạch sử dụng đất**, quy hoạch xây dựng cũng **không được quyền sử dụng đất** này để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã dẫn đến **hệ quả** là trong giai đoạn 2015 - 2020, cả nước có thể có đến hàng trăm dự án nhà ở thương mại **không thể triển khai** thực hiện, vừa gây ra tình trạng **thiếu hụt nguồn cung dự án** dẫn đến **thiếu hụt nguồn cung nhà ở thương mại**, **đẩy giá nhà tăng liên tục** trong các năm qua và góp phần tạo ra tình trạng **“lệch pha”** phân khúc thị trường, **“lệch”** về phân khúc **nhà ở cao cấp** liên tục chiếm tỷ trọng **“áp đảo”** trên thị trường, chiếm đến trên dưới **70%** thị phần và **rất thiếu căn hộ nhà ở bình dân** có giá vừa túi tiền phù hợp với khả năng tài chính của đông đảo người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp trong xã hội, tác động tiêu cực đến mục tiêu bảo đảm an sinh xã hội về nhà ở (thể hiện tại các biểu đồ dưới đây), vừa **gây thiệt hại** cho các doanh nghiệp đã bỏ ra **nguồn vốn rất lớn** để tạo lập quỹ đất này bị **“chôn vốn”** nhiều năm do không triển khai thực hiện được dự án nhà ở thương mại.

Tại thời điểm ngày **01/07/2015** (Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực), thành phố Hồ Chí Minh có **170 dự án nhà ở thương mại**, trong đó có **44 dự án đã được công nhận chủ đầu tư** theo các quy định của Luật Nhà ở 2005, Luật Đất đai 2013, Luật Quy hoạch đô thị 2010, còn lại **126 dự án nhà ở thương mại không có 100% đất ở**, bao gồm hơn **100 dự án có “đất ở và đất khác”** chiếm khoảng 85% và hơn **20 dự án có “đất khác không phải là đất ở”** chiếm khoảng 15% đều **không được công nhận chủ đầu tư** do không đáp ứng điều kiện quy định tại **khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** chỉ cho phép chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư “1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại (Ghi chú: thuộc trường hợp “đang có quyền sử dụng đất ở”); 4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.

Mãi cho đến **Luật Đầu tư 2020** tại điểm c khoản 1 Điều 75 sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới quy định **bổ sung thêm 01** trường hợp **cho phép** chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với nhà đầu tư **đang** “1. Có quyền sử dụng đất ở **hợp pháp và các loại đất khác** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở” (Ghi chú: thuộc trường hợp “**đang có quyền sử dụng đất**”) và tại Điều 4 **Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật 2022** đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 như sau “1. Có quyền sử dụng đất **hợp pháp** thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật: 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. Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai” (Ghi chú: thuộc trường hợp “**đang có quyền sử dụng đất**”), có nghĩa là nội dung **khoản 4** Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định 01 trường hợp nhà đầu tư “4. **Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở** theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại” tiếp tục có hiệu lực cho đến ngày **31/12/2024** và nội dung này đã được “**hoán vị**” quy định tại **điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024**.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy việc xây dựng Dự thảo “**Đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền để trình Quốc hội xem xét ban hành Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất khác quy định của Luật**” là **rất cần thiết** và còn có tính “**kế thừa**” các quy định hợp lý, phù hợp với pháp luật và thực tiễn của Luật Đất đai 2013.

(2) “**Vướng**” một số quy định của **văn bản dưới luật**, điển hình là “**vướng mắc, ách tắc**” trong công tác định giá đất cụ thể, chủ yếu là việc áp dụng “**phương pháp thặng dư**” (khoảng 80% trường hợp định giá đất cụ thể áp dụng “**phương pháp thặng dư**”) để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại theo các quy định của Nghị định 44/2014/NĐ-CP, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT dẫn đến **hệ quả** là rất nhiều chủ đầu tư dự án **không thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước, khách hàng mua nhà **không được cấp “sổ hồng”** (chỉ riêng thành phố Hồ Chí Minh đã có khoảng 100 dự án với **hơn 60.000 căn hộ chưa được cấp “sổ hồng”** do vướng công tác định giá đất) và gây ra “**rủi ro pháp lý**” cho cán bộ công chức, viên chức nhà nước trong thi hành công vụ và người liên quan.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã ban hành **Nghị định 12/2024/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, trên cơ sở tiếp thu các quy định mới về “**tài chính về đất đai, giá đất**” của Luật Đất đai 2024, đã bổ sung nhiều quy định mới có tính khả thi và sát với thực tiễn, sẽ **giải quyết được nhiều vướng mắc** trong công tác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại cho các địa phương trong năm 2024 và đây cũng là cơ sở thực tiễn để xây dựng “**Nghị định quy định về giá đất**” để thực thi Luật Đất đai 2024 kể từ ngày 01/01/2025 trở đi.

(3) **“Vướng”** trong công tác thực thi pháp luật nhất là tại các địa phương, trong đó có tâm lý của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước **“sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý dẫn đến né tránh, đùn đẩy, không dám đề xuất, không dám quyết định”**, mà **nguyên nhân chủ yếu là do một số quy định pháp luật “chưa đủ độ rõ, chưa cụ thể”** hoặc **“chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”** hoặc **“chưa dễ hiểu, chỉ có một cách hiểu và dễ thực hiện”**.

Để tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của đất nước, trong đó có việc **tháo gỡ** tình trạng **“vướng mắc pháp lý”**, Ban Chấp hành Trung ương đã có nhiều Nghị quyết, điển hình là Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 đã mang lại thành quả rõ rệt là **đã nâng cao chất lượng công tác xây dựng pháp luật** từ năm 2022 đến nay, **“bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”**; Bộ Chính trị cũng đã có nhiều Nghị quyết, Kết luận, điển hình là Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 **“về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”**, Kết luận số 14-KL/TW ngày 22/09/2021 **“về chủ trương khuyến khích và bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo vì lợi ích chung”**; Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội đã tập trung cao độ và đã đạt được các thành quả rất ấn tượng trong công tác lập pháp mà điển hình là việc thông qua Luật Đấu thầu 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, Luật các tổ chức tín dụng 2024 bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất; Thủ tướng Chính phủ và Chính phủ đã rất coi trọng công tác xây dựng pháp luật thể hiện trong việc tổ chức các phiên họp xây dựng pháp luật định kỳ hàng tháng và là cơ quan chủ trì soạn thảo hầu hết các đề án luật.

Và trong lúc chưa sửa đổi một số quy định pháp luật **“bất cập”** không bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất hoặc không phù hợp với thực tiễn, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập nhiều tổ công tác, đặc biệt 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, đồng thời các địa phương cũng đã thành lập các Tổ công tác để xem xét tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho từng dự án, từng doanh nghiệp theo tinh thần **“làm đúng vai, làm tròn vai; khó khăn ở đâu thì giải quyết ở đó; khó khăn ở cấp nào thì cấp đó giải quyết, không né tránh, đùn đẩy, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo cấp có thẩm quyền để giải quyết”**, nên trong hơn 1 năm qua **cả nước đã có khoảng 100 dự án được tháo gỡ khó khăn, riêng thành phố Hồ Chí Minh đã tháo gỡ khó khăn cho 30%** trong tổng số 148 dự án bị **“vướng mắc”**.

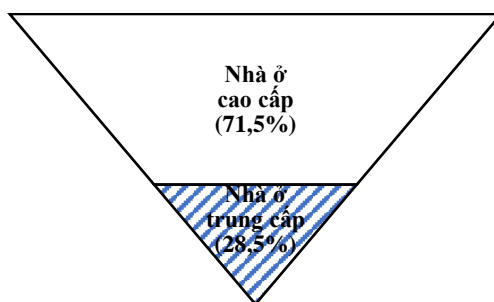
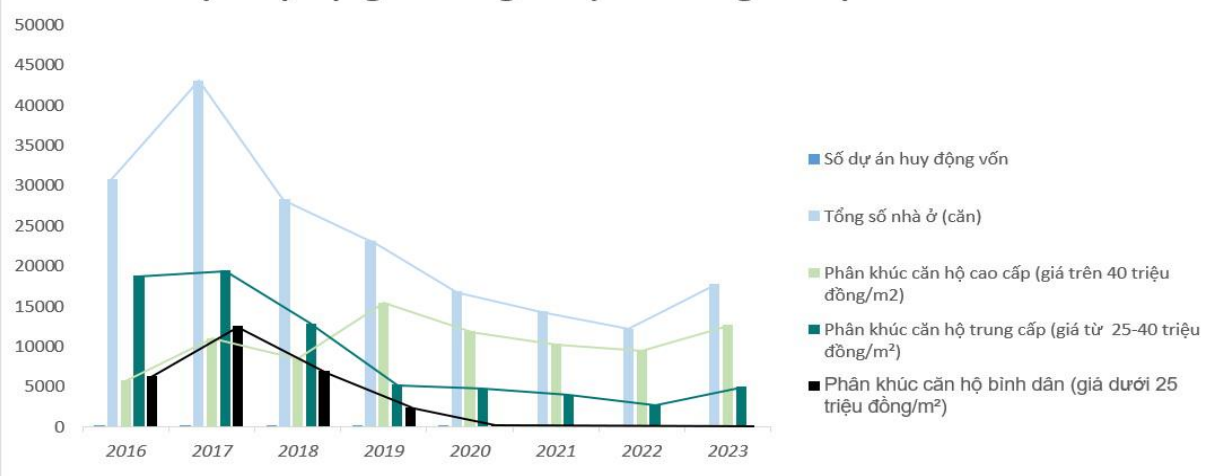
Hiện nay, hệ thống pháp luật đang ngày càng được hoàn thiện theo hướng **“bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”** và sát thực tiễn hơn, nên việc **triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 và các luật có liên quan sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc trong thực tiễn để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững** và bảo đảm hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước đáp ứng yêu cầu của tình hình mới.

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

Nội dung	Năm							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	25	19

Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	12.147	17.753 tăng 1,46 lần so 2022
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987 25,5%	8.502	15.479	11.923 70,6%	10.404 72%	9.510 78,3%	12.702 71,5%
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509 45,4%	12.833	5.208	4.809 28,4%	3.979 28%	2.637 27,7%	5.051 28,5%
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495 29,1%	6.981	2.359	163 1%	00	00	00
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	00

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 - 2023



“Kim tự tháp” thị trường nhà ở năm 2023 tại TP Hồ Chí Minh



“Kim tự tháp” thị trường nhà ở an toàn, lành mạnh, bền vững

□ Nhà ở cao cấp ▨ Nhà ở trung cấp ▩ Nhà ở bình dân

**NĂM 2023, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CẢ NƯỚC VÀ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ĐÃ VƯỢT QUA GIAI ĐOẠN
KHÓ KHĂN NHẤT**



Hiệp hội nhận thấy, Quyết định 222/QĐ-TTg ngày 05/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành **Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024** rất đầy đủ, toàn diện và đã phân công trách nhiệm cụ thể cho từng Bộ, ngành và Hiệp hội xin đề xuất như sau:

(1) Đề nghị tập trung nghiên cứu **đóng góp ý kiến để xây dựng hoàn thiện** các dự thảo nghị định, thông tư quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024, trong đó cần **đặc biệt quan tâm 03 dự thảo nghị định** gồm “*Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*”, “*Nghị định quy định về giá đất*”, “*Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Thủ tướng Chính phủ “*giao Bộ Tư pháp chủ trì báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép đưa 02 Đề án thí điểm nêu trên vào Chương trình làm việc của Quốc hội tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV, tháng 05/2024*” là nhiệm vụ có tính “*mở đường*”, mà theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì “*phải lấy ý kiến đối tượng chịu tác động trực tiếp của văn bản và cơ quan, tổ chức có liên quan (...) trong thời gian ít nhất là 60 ngày, trừ những văn bản được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn*”, nên Bộ Tư pháp phải chạy đua với thời gian để thuyết phục Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép **trình Quốc hội** xem xét “*02 Đề án thí điểm nêu trên*” trong kỳ họp Quốc hội tháng 05/2024.

(3) Hiệp hội đề nghị, đi đôi với việc triển khai Luật Đất đai 2024 thì **phải đồng thời triển khai đồng bộ các luật có liên quan** như Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật các tổ chức tín dụng 2024 và cũng cần phải đặc biệt quan tâm nghiên cứu **đóng góp ý kiến để xây dựng hoàn thiện** các dự thảo nghị định, thông tư quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các Luật trên đây để “*bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất*”.

(4) Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Chính phủ **phát huy hơn nữa vai trò của Bộ Tư pháp** là cơ quan có chuyên môn sâu về pháp luật, có chức năng “*thẩm định*” các đề án luật, văn bản dưới luật, nhưng đôi khi ý kiến của Bộ Tư pháp lại chưa được chấp nhận, bởi lẽ khi Chính phủ biểu quyết thông qua văn bản quy phạm pháp luật thì Bộ Tư pháp cũng chỉ có 1 phiếu biểu quyết mà thôi, nên cần xây dựng cơ chế để **cấp có thẩm quyền “lắng nghe” nhiều hơn** ý kiến đề xuất, phản biện của Bộ Tư pháp.

Bên cạnh đó, Bộ Tư pháp còn có chức năng “*kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật*” nên Hiệp hội đề nghị Bộ Tư pháp cần **phát huy “thẩm quyền riêng”** này, bởi lẽ Bộ Tư pháp có thể “*tuýt còi*” văn bản quy phạm pháp luật hoặc quy phạm pháp luật ban hành không đúng thẩm quyền hoặc không phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, điển hình là trong năm 2023, Bộ Tư pháp đã “*tuýt còi*” 02 Thông tư của Bộ Giao thông Vận tải và

mới đây, Cục kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật Bộ Tư pháp đã có văn bản “**tuýt còi**” quy định tại điểm c khoản 6 và điểm b khoản 9 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước yêu cầu tổ chức tín dụng “**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**” do không phù hợp pháp luật.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tư pháp **phát huy hơn nữa** chức năng “**kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật**”, bởi lẽ Bộ Tư pháp có thể bị “**thua keo đầu**” khi các cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật nhưng sau đó, nếu Bộ Tư pháp thực hiện hiệu quả thẩm quyền kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật và có đủ căn cứ chính trị, căn cứ pháp luật, căn cứ thực tiễn thì có thể “**tuýt còi**” hiệu quả, có sức thuyết phục ở “**keo sau**”.

Từ nghiên cứu trên đây, Hiệp hội tin tưởng và kỳ vọng việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 và các luật có liên quan sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc trong thực tiễn để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
Bộ Thông tin Truyền thông;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH và 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