

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 46/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 05 năm 2019

“V/v Doanh nghiệp bất động sản tư nhân ngày càng lớn mạnh nhưng đang phải đương đầu với nhiều thách thức, rủi ro, cần được tháo gỡ các rào cản để phát triển lành mạnh và bền vững”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ban Kinh tế Trung ương**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chính phủ và Ban Kinh tế Trung ương tổ chức Diễn đàn Kinh tế tư nhân năm 2019.

Sau hơn 30 năm thực hiện đường lối đổi mới của Đảng Cộng sản Việt Nam, khu vực kinh tế tư nhân đã phục hồi và phát triển rất mạnh mẽ, là một động lực quan trọng của nền kinh tế quốc dân, đóng góp rất quan trọng vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, như Ông Nguyễn Văn Bình - Ủy viên Bộ Chính trị - Trưởng Ban Kinh tế Trung ương đã nhận định trong bài *"Để kinh tế tư nhân thực sự trở thành một động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN"* đăng trên Báo Nhân dân ngày 01/05/2019.

Trong đó, thị trường bất động sản đã góp phần quan trọng vào sự nghiệp phát triển kinh tế-xã hội của đất nước, nhất là giải quyết nhu cầu nhà ở của các tầng lớp dân cư và cả người nước ngoài đến làm việc và sinh sống tại nước ta. Quy mô thị trường bất động sản tăng trưởng gấp đôi trong 10 năm qua, với sự đóng góp chủ yếu của khối doanh nghiệp tư nhân. Có thể nói, các doanh nghiệp tư nhân trong nước đang dẫn dắt và thống lĩnh thị trường bất động sản. Hiện nay, có hơn 10.000 doanh nghiệp bất động sản nhưng phần lớn là doanh nghiệp có quy mô trung bình, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới, dịch vụ bất động sản, và mới chỉ có khoảng 65 doanh nghiệp phát triển bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán.

Năm 2011, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 09-NQ/TW về xây dựng và phát huy vai trò của đội ngũ doanh nhân Việt Nam trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá và hội nhập quốc tế.

Năm 2017, Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá 12 đã ban hành Nghị quyết số 10-NQ/TW *"Về phát triển kinh tế tư nhân trở thành một động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN"* và Nghị quyết *"Về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa"*.

Quốc hội đã thể chế hoá các chủ trương này trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật trong những năm qua.

Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc đã liên tục chỉ đạo, thúc đẩy kiến tạo môi trường kinh doanh, đồng hành cùng doanh nghiệp, coi thành công của doanh nghiệp cũng là thành công của Chính phủ, và đặt ra yêu cầu tạo sự bứt phá mạnh mẽ trong năm 2019.

Nhiều Bộ, ngành và nhiều địa phương cũng đã vào cuộc quyết liệt, lắng nghe, giải quyết được một số khó khăn của doanh nghiệp bất động sản.

Nhưng vì sao cho đến nay, kết quả vẫn còn khá khiêm tốn, chưa đạt được mục tiêu đề ra (?!).

Trong lĩnh vực bất động sản, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy có một số vấn đề sau:

1/- Về tồn tại, hạn chế:

(1) Môi trường kinh doanh có chuyển biến theo hướng tích cực, nhưng vẫn chưa thật sự minh bạch, lành mạnh, công bằng, bình đẳng. Những năm trước đây, đã có hiện tượng hình thành nhóm lợi ích trong lĩnh vực bất động sản, kể cả một số dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) được thanh toán đối ứng bằng quỹ đất đô thị, dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện đợt rà soát, thanh tra, kiểm toán rất quyết liệt trong thời gian vừa qua.

(2) Doanh nghiệp bất động sản đối diện với nhiều rủi ro, thách thức, thậm chí có nguy cơ dẫn đến có thể bị phá sản, do tính thiếu ổn định, khó đoán định về chính sách; Hoặc do hiện tượng áp dụng “hồi tố” đối với một số trường hợp trong thời gian gần đây; Hoặc doanh nghiệp không tiên lượng được về chi phí trước khi ra quyết định đầu tư, mà điển hình là doanh nghiệp không thể dự đoán được số tiền sử dụng đất dự án phải nộp, lúc nào được nộp... Trong hơn 2 năm qua, thành phố Hồ Chí Minh có hơn 150 dự án bị rà soát, thanh tra. Nhân Diễn đàn này, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh xin trân trọng cảm ơn Chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền trung ương và Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh mới vừa giải tỏa cho 124 dự án, chiếm 78% số dự án bị rà soát, được hoạt động trở lại bình thường.

(3) Thị trường bất động sản bị giảm quy mô, bị sụt giảm nguồn cung dự án dẫn đến sụt giảm nguồn cung căn hộ, nhà ở, giá cả có xu thế tăng do quy luật cung-cầu (cung ít, cầu nhiều). Từ tháng 3/2017 đến nay, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh liên tục bị sụt giảm: Năm 2018, quy mô thị trường giảm 34% so với năm 2017; Quý 1/2019, số lượng dự án được Sở Xây dựng phê duyệt giảm đến 67%; Theo Savills, số lượng căn hộ giảm 57% so với Q1/2018; Thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất giảm khoảng 70%.

(4) Thị trường bất động sản cần nguồn vốn đầu tư trung hạn, dài hạn, nhưng hiện nay đang lệ thuộc quá lớn vào hai nguồn vốn, nguồn vốn tín dụng ngân hàng và nguồn vốn huy động trước từ khách hàng, dẫn đến nguy cơ tiềm ẩn rủi ro đối với cả ngân hàng và doanh nghiệp. Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước đang thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản, nhưng chưa có các nguồn vốn khác thay thế, bổ sung. Thị trường chứng khoán chưa thực sự trở thành kênh dẫn vốn cho thị trường bất động sản. Các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) chưa phát triển như kỳ vọng. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản chưa phát triển... Do vậy, thị trường bất động sản chưa thật sự phát triển lành mạnh và bền vững.

2/- Về nguyên nhân:

(1) Thủ tướng Chính phủ đã chỉ ra 3 điểm nghẽn của nền kinh tế là: (i) Điểm nghẽn thể chế; (ii) Điểm nghẽn cơ sở hạ tầng; (iii) Điểm nghẽn nguồn nhân lực. Đây cũng là những điểm nghẽn tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản.

(2) Hệ thống pháp luật chưa thật đồng bộ, còn chòng chéo, mâu thuẫn, chưa đảm bảo tính hệ thống, thống nhất. Ví dụ: Luật Đầu tư ghi tên “Nhà đầu tư” nhưng Luật Quy hoạch đô thị yêu cầu phải là “chủ đầu tư”. Hoặc Luật Đất đai quy định doanh nghiệp có

quỹ “đất” thì được thực hiện dự án, nhưng Luật Nhà ở lại quy định phải là “đất ở” mới được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở.

(3) Công tác thực thi pháp luật còn nhiều hạn chế, chưa đảm bảo hiệu lực, hiệu quả. Cùng một hệ thống pháp luật như nhau, nhưng có địa phương thì doanh nghiệp bất động sản bị vướng thủ tục, nhưng nhiều địa phương khác lại không bị vướng. Hiện nay, nhiều doanh nghiệp bất động sản có xu thế rời thành phố lớn, chuyển hướng đầu tư về các tỉnh.

(4) Thủ tục hành chính, quy trình hành chính còn nhiều khô, trùng lặp. Ví dụ: Quy trình cấp phép xây dựng lẽ ra phải bao gồm trong đó cả công tác thẩm định thiết kế, nhưng theo Luật Xây dựng và Nghị định 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ, đã bị tách ra thành hai quy trình riêng biệt. Lại thêm điểm bất hợp lý nữa là công trình cấp 1 trên 24 tầng, thì Cục Quản lý các hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế kỹ thuật, nhưng sau đó, phải trở về Sở Xây dựng xem xét, cấp phép xây dựng, mà lẽ ra, trường hợp này nên miễn giấy phép xây dựng.

(5) Trách nhiệm thi hành công vụ và năng lực của một số cán bộ công chức nhà nước chưa thật đáp ứng yêu cầu trong giải quyết hồ sơ dự án bất động sản. Tình trạng sợ trách nhiệm, sợ sai, đùn đẩy, chuyển lòng vòng, không nêu rõ chính kiến khá phổ biến. Bên cạnh đó, vẫn còn tình trạng làm khó, những nhiều doanh nghiệp. Thành phố Hồ Chí Minh có một điển hình rất hay là một dự án khu đô thị rất lớn, quy mô hơn 200 ha, mọi thủ tục hành chính được các cơ quan nhà nước từ cấp Sở, ngành đến các Bộ, ngành trung ương giải quyết rất nhanh, chỉ trong 14 tháng đã có Giấy phép xây dựng, nhưng nhiều dự án khác lại bị chậm trễ. Hiệp hội đề nghị nhân rộng cách làm này để các dự án nhỏ của các doanh nghiệp nhỏ hơn “được nhờ” và đảm bảo sự công bằng, bình đẳng.

3/- Kiến nghị:

Trong lúc chờ đợi sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đấu thầu, Luật Chứng khoán... Hiệp hội kiến nghị các nội dung cấp bách, như sau:

(1) Về thực thi pháp luật: Đề nghị cán bộ, công chức hiểu luật và vận dụng sáng tạo vào thực tiễn, không máy móc, lệ thuộc từ ngữ. Ví dụ: Cần phải thống nhất quy trình hành chính để Sở Quy hoạch kiến trúc nhận và thụ lý hồ sơ trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của “nhà đầu tư”, sau khi đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố, để giải quyết ách tắc hiện nay.

(2) Về thủ tục hành chính, quy trình hành chính: Đề nghị các Bộ, ngành địa phương chủ động rà soát, đơn giản hoá, công khai hoá, minh bạch các thủ tục hành chính, quy trình hành chính, như thành phố Hồ Chí Minh đã rút gọn thủ tục hành chính khi cấp phép xây dựng thì đồng thời thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật của dự án. Trước hết, Hiệp hội đề nghị giải quyết ngay thủ tục về chấp thuận chủ đầu tư dự án có quỹ đất hỗn hợp, trong đó có một tỷ lệ nhỏ đất công (chiếm khoảng 10%); hoặc quy trình, thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án hiện nay.

(3) Về trách nhiệm thi hành công vụ, đạo đức công vụ: Hiệp hội và các doanh nghiệp rất chia sẻ với đội ngũ cán bộ, công chức các thành phố trực thuộc trung ương, các tỉnh lớn, nhất là tại thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, đã rất vất vả, và có tiềm ẩn rủi ro trong khi thực thi công vụ. Nhưng, Hiệp hội đề nghị đội ngũ cán bộ, công chức cần nâng cao trách nhiệm thi hành công vụ, đạo đức công vụ. Trước hết, Hiệp hội kiến nghị công bố công khai, minh bạch các quy trình, thủ tục hành chính; Không để cán bộ, công chức tiếp cận với người dân, doanh nghiệp trong quá trình thụ lý hồ sơ, bằng cách đẩy mạnh cơ chế Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử.

(4) *Về trách nhiệm của doanh nghiệp bất động sản:* Doanh nghiệp bất động sản bên cạnh mục tiêu kinh doanh hiệu quả, phát triển bền vững, còn phải thể hiện trách nhiệm xã hội, với người tiêu dùng; Phát triển bất động sản xanh và thông minh, thân thiện môi trường, ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu; Cam kết không làm ăn kiểu chộp giật, ăn dày. Do vậy, doanh nghiệp bất động sản trước hết phải tuân thủ pháp luật và minh bạch thông tin dự án, cả về huy động vốn và sử dụng vốn huy động...

(5) *Về sự cấp thiết ban hành Nghị định về BT, thanh toán đối ứng bằng quỹ đất và minh bạch trong lựa chọn nhà đầu tư:*

a. Đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định về dùng quỹ đất để thanh toán cho các nhà đầu tư BT, để giải quyết các khó khăn, vướng mắc hiện nay, và mở đường huy động các nguồn lực tư nhân tham gia phát triển hệ thống hạ tầng theo phương thức đối tác công-tư.

b. Đề nghị thực hiện phổ biến phương thức đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com