

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 135/2024/CV-HoREA

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

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2024

“V/v Rất hoan nghênh Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 và một số kiến nghị để phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững và thực hiện mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030”

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh kỳ họp thứ 5 Quốc hội Khóa XV ngày 22/06/2023 đã thông qua Nghị quyết thành lập **Đoàn giám sát chuyên đề** “*việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023*” do Phó Chủ tịch Thường trực Quốc hội làm Trưởng đoàn.

Đây là lần đầu tiên Quốc hội thực hiện **quyền giám sát tối cao** đối với **thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội** là một lĩnh vực kinh tế nhưng lại gắn liền với mục tiêu **đảm bảo an sinh xã hội** về nhà ở nhằm bảo đảm cho mọi “*công dân có quyền có nơi ở hợp pháp*”; “*mọi người có quyền sở hữu nhà ở*”; “*mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm*”; “*Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác đầu tư, sản xuất, kinh doanh, phát triển bền vững các ngành kinh tế góp phần xây dựng đất nước. Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức đầu tư, sản xuất, kinh doanh được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hoá*” đã được quy định tại khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 32, Điều 33 và khoản 3 Điều 51 Hiến Pháp 2013, trong đó có hoạt động **đầu tư, kinh doanh trên thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội**.

Sau hơn 1 năm quyết liệt triển khai thực hiện, **Đoàn giám sát chuyên đề** của Quốc hội đã tổ chức nhiều cuộc họp làm việc, hội nghị, gặp gỡ trực tiếp các doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng và làm việc với các Bộ, ngành, các địa phương trọng điểm và đã hoàn thành “*Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023*” (sau đây gọi là “*Báo cáo kết quả giám sát*”).

Hiệp hội đánh giá rất cao “*Báo cáo kết quả giám sát*” đã nhận định **khái quát** về tình hình **thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội** trong giai đoạn 2015 - 2023, đánh giá đầy đủ các kết quả đã đạt được, các mặt tồn tại, hạn chế, xác định các nguyên nhân chủ quan, khách quan, trong đó đã nhấn mạnh các nguyên nhân chủ quan là chủ yếu và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong hoạt động xây dựng thể chế pháp luật bao gồm các luật, các văn pháp dưới luật, trách nhiệm thực thi pháp luật của cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cũng như trách nhiệm của các doanh nghiệp

bất động sản, các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản (*chủ yếu là hoạt động môi giới bất động sản*) và các nhà đầu tư bất động sản.

Nội dung trọng tâm thứ nhất của “*Báo cáo kết quả giám sát*” là về tình hình **thị trường bất động sản** trong giai đoạn 2015-2023, “*Báo cáo kết quả giám sát*” đã nhận định **khái quát** như sau:

“Thị trường bất động sản có tác động lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, có mối liên hệ trực tiếp các thị trường khác, như: tài chính tiền tệ, xây dựng, vật liệu xây dựng, lao động; chịu tác động bởi pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường... và có vai trò quan trọng trong đảm bảo an sinh xã hội, chỗ ở cho người dân theo yêu cầu của Hiến pháp. Giai đoạn 2015-2023, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những bước phát triển về quy mô thị trường, loại hình, số lượng, quy mô dự án, hình thức huy động vốn và các chủ thể tham gia; quá trình phát triển có sự phát triển và thay đổi khác nhau giữa 02 giai đoạn như sau:

(1) Giai đoạn 2015 - 2021: *Thị trường bất động sản phát triển sôi động, mạnh mẽ với nhiều loại hình bất động sản, nhiều nguồn cung, hình thành nhiều đô thị mới, có nhiều loại hình bất động sản mới như: căn hộ du lịch (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng (resort villa), văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel) ...; doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đều có sự tăng trưởng nhanh qua các năm cả về số lượng và về vốn đăng ký. Đến năm 2021, ước tính cả nước đã và đang triển khai thực hiện khoảng 5.000 dự án, tổng vốn đầu tư khoảng hơn 4,5 triệu tỷ đồng.*

Số lượng condotel, resort villa, officetel là rất lớn, trong đó bao gồm: trên 41.000 condotel, 17.000 officetel do Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và hàng chục nghìn condotel, officetel tại các dự án do các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thẩm định thiết kế cơ sở theo thẩm quyền.

Tuy nhiên, *một phần các dự án bất động sản trong giai đoạn này là dự án được đầu tư từ giai đoạn trước. Cơ cấu sản phẩm bất động sản chưa hợp lý, mất cân đối cung - cầu, chủ yếu hướng tới phân khúc cao cấp, mục tiêu đầu tư tài chính, ít sản phẩm phù hợp với thu nhập của đại bộ phận người dân. Một số dự án gặp vướng mắc về mặt pháp lý, đặc biệt là cấp giấy chứng nhận cho người dân. Ở cuối giai đoạn này, gần như tất cả loại hình bất động sản du lịch, lưu trú đều gặp vướng mắc pháp lý, một phần do chưa có đầy đủ quy định pháp luật điều chỉnh, một phần do quá trình tổ chức thực hiện pháp luật còn có nhiều hạn chế.*

(2) Giai đoạn 2021 - 2023: *Thị trường bất động sản suy giảm, hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn do những tồn tại, hạn chế của giai đoạn 2015 - 2021 được bộc lộ dưới áp lực của dịch Covid-19. Nguồn cung bất động sản hạn chế hơn rất nhiều so với giai đoạn trước. Giá bất động sản tăng vọt so với mức tăng thu nhập của đa số người dân. Tại TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã không còn phân khúc căn hộ chung cư giá bình dân. Số lượng lớn dự án bất động sản nhà ở gặp vướng mắc, chậm tiến độ, chậm triển khai, bị đình trệ, trong khi nguồn lực mà doanh nghiệp đã đầu tư vào các dự án là rất lớn, gây lãng phí về đất đai và nguồn vốn và làm gia tăng khó khăn và tăng chi phí cho chủ đầu tư, tăng giá bán sản phẩm. Bất động sản condotel, officetel gần như “đóng băng” và vẫn tiếp tục gặp vướng mắc trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Lượng giao dịch từ nửa cuối năm 2022 đến cuối năm 2023 có xu hướng chững lại và giảm.*

Số lượng lớn dự án bất động sản nhà ở gặp vướng mắc, chậm tiến độ. Tại Hà Nội hiện có 7 dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất bị chậm tiến độ, chậm triển khai, tương đương quy mô sử dụng đất trên 11,4 nghìn ha; trong khoảng 2 - 3 năm trở lại, thực trạng phát triển các dự án bất động sản tại Hà Nội rất chậm, gần như không có dự án mới được phê duyệt đầu tư ở giai đoạn này, sản phẩm nhà ở mới được chào bán chủ yếu là các dự án đã được phê duyệt từ giai đoạn trước, nhiều dự án đã được khởi công ở giai đoạn trước cũng chậm triển khai và phải điều chỉnh tiến độ; tại TP. Hồ Chí Minh, hiện có 30 dự án ngưng thi công (quy mô sử dụng đất trên 210 ha, dự kiến cung cấp hơn 18.800 căn chung cư, 2.850 nhà riêng lẻ), 56 dự án chưa thi công (quy mô sử dụng đất khoảng 754 ha, dự kiến cung cấp 28.160 căn chung cư, 4.215 nhà riêng lẻ) đều có thời gian dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2015 - 2020.

Giá văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh có xu hướng giảm cùng với tình trạng trả mặt bằng và xu hướng dịch chuyển văn phòng từ khu vực trung tâm ra các vùng phụ cận. Tại TP. Hà Nội, trong Quý IV/2023, một số tòa nhà, trụ sở văn phòng phải cho thuê với mức giá và ưu đãi cao (cho phép giãn tiến độ đóng tiền, miễn phí phụ phí khi làm việc ngoài giờ) để tìm khách và giữ chân khách thuê. Tại TP. Hồ Chí Minh, nhiều tòa nhà văn phòng bình dân giảm giá thuê 10 - 20%, nhiều tòa văn phòng khu vực Tân Bình và Phú Nhuận có tỷ lệ trống tăng lên 15 - 25% trong quý IV/2023.

Giá bán sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng có xu hướng đi ngang và tiếp tục giảm nhẹ, lượng giao dịch hạn chế. Bất động sản condotel, officitel gần như “đóng băng” và vẫn tiếp tục gặp vướng mắc trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong năm 2023, lượng giao dịch đối với loại hình bất động sản này giảm mạnh so với năm 2022 mặc dù Nghị định số 10/2023/NĐ-CP được ban hành với quy định về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở.

Bất động sản công nghiệp cơ bản phát triển ổn định. Trong năm 2022, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đạt trên 80%”.

Từ kết quả thực hiện công tác giám sát chuyên đề, “Báo cáo kết quả giám sát” đã chỉ ra các **tồn tại, hạn chế** chủ yếu về công tác quản lý nhà nước, các chủ thể liên quan đối với hoạt động của **thị trường bất động sản**, như sau:

Một là, “về công tác **quy hoạch** (theo quy định của Luật Quy hoạch 2017, về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013, về quy hoạch đô thị, nông thôn, quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Xây dựng 2014)”.

Hai là, “về việc **triển khai dự án bất động sản, trong đó có hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản**, qua giám sát thực tế, Đoàn giám sát ghi nhận phản ánh của các cơ quan quản lý nhà nước, hiệp hội bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại các địa phương về các nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với đất không phải là đất ở theo Luật Đất đai năm 2013, phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc trường hợp điều chỉnh quy hoạch; tuy nhiên có sự thay đổi về pháp luật nên không thể thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Đến nay, các dự án đã trải qua thời gian dài, qua nhiều lần thay đổi về quy định pháp luật nhưng vẫn chưa giải quyết được thủ tục về đất đai. Một số dự án sử dụng quỹ đất không thuộc trường hợp Nhà nước

thu hồi đất mà thực hiện theo phương thức thỏa thuận với người sử dụng đất nhưng không thể thỏa thuận được hết diện tích đất, do đó không thể triển khai được dự án hoặc hoàn thành dự án; về **thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**, Đoàn giám sát ghi nhận tình trạng nhiều dự án bất động sản bị chậm tiến độ do công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư; công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn có tồn tại, hạn chế; về **định giá đất**, qua giám sát thực tế, Đoàn giám sát ghi nhận tình trạng nhiều dự án bất động sản bị đình trệ do chậm định giá đất, bao gồm cả những dự án cần định giá đất để hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trước khi đưa vào kinh doanh và những dự án thuộc diện phải rà soát, xác định lại giá đất để truy thu; về **cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản**, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các dự án nhà ở còn vướng mắc do nhiều nguyên nhân, trong đó: có nguyên nhân nhà đầu tư thực hiện không đúng quy định của pháp luật như chậm tiến độ, xây dựng không đúng giấy phép hoặc xây dựng và bán bất động sản khi chưa xin cấp phép xây dựng, chưa được chấp thuận đầu tư dự án, chậm làm thủ tục nghiệm thu... dẫn đến không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; có nguyên nhân do sự thay đổi về chính sách, pháp luật, thay đổi về quy hoạch dẫn đến dự án không bảo đảm điều kiện pháp lý; về việc **sử dụng đất để thanh toán theo hợp đồng BT**, tại một số địa phương, việc sử dụng quỹ đất để thanh toán theo hợp đồng BT đã ký kết trước ngày Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020 có hiệu lực thi hành gặp vướng mắc”.

Ba là, “về nguồn vốn cho thị trường bất động sản, “Báo cáo kết quả giám sát” đánh giá về nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp”.

Nội dung trọng tâm thứ hai của “Báo cáo kết quả giám sát” là nhận định **“khái quát về tình hình phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023”**, như sau:

“Giai đoạn 2015-2023, Quốc hội, Chính phủ, các Bộ, ngành và địa phương đã nghiêm túc, kịp thời tổ chức triển khai xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về phát triển NOXH, kịp thời thể chế hóa quan điểm đổi mới của Đảng về nhà ở, lấy con người là trung tâm, là chủ thể, mục tiêu, động lực và nguồn lực phát triển; chăm lo nơi ăn chốn ở cho người lao động thông qua phương thức phát triển NOXH, nhà ở cho công nhân là một trong những trụ cột quan trọng để thực hiện chính sách phúc lợi xã hội toàn dân, là giải pháp hữu hiệu thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, giai đoạn này Quốc hội đã ban hành 12 luật, 04 nghị quyết; Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành 43 nghị định, nghị quyết, quyết định; các Bộ, cơ quan ngang Bộ đã ban hành 25 thông tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến NOXH để hoàn thiện hệ thống pháp luật về phát triển NOXH. Chính sách hỗ trợ về nhà ở, vay vốn ưu đãi cho hộ nghèo, người có công với cách mạng, công nhân và các đối tượng khác thụ hưởng chính sách NOXH trong Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thể hiện sự quan tâm, đồng hành và sự chung tay của Đảng, Quốc hội, Chính phủ cũng như nhân dân cả nước với đối tượng chính sách xã hội, để không ai bị bỏ lại phía sau. Về cơ bản, việc triển khai các gói tín dụng cho vay NOXH đã phát huy tác dụng tích cực trong việc góp phần bảo đảm phúc lợi xã hội, bảo đảm nhà ở cho người thu nhập thấp, với lãi suất ưu đãi, nguồn vốn từ chương trình đã giúp nhiều gia đình chính sách, người có thu nhập thấp có điều kiện được mua và xây, sửa nhà ở để ổn định, yên tâm làm việc.

Trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, một số Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh đã bố trí quỹ đất độc lập để phát triển NOXH, cơ bản quỹ đất phát triển NOXH là quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại.

Theo Báo cáo của Chính phủ, từ năm 2015 đến nay trên địa bàn cả nước có khoảng 800 dự án NOXH đã được triển khai với quy mô 567.042 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 373 dự án với quy mô 193.920 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 129 dự án, quy mô 114.934 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 298 dự án với quy mô 258.188 căn”.

Từ thực tiễn tình hình trên đây và thông qua hoạt động giám sát chuyên đề, “Báo cáo kết quả giám sát” đã chỉ ra các **tồn tại, hạn chế** chủ yếu về công tác quản lý nhà nước và hoạt động **phát triển nhà ở xã hội**, như sau:

Một là, “nhiều địa phương chưa đạt tỷ lệ hoàn thành phát triển NOXH theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, tỷ lệ quỹ đất dành cho phát triển NOXH khu vực đô thị thấp, chủ yếu phụ thuộc vào quỹ đất 20% NOXH trong dự án nhà ở thương mại, việc bố trí quỹ đất 20% này nhằm bổ sung nguồn cung, tạo điều kiện cho người thụ hưởng chính sách được sinh sống trong dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, góp phần phân bố dân cư cư trú trên địa bàn, đề cao vai trò, trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, chủ đầu tư trong việc góp phần thực hiện chính sách phúc lợi xã hội. Tuy nhiên, khi thực hiện, chính sách này còn bộc lộ một số điểm chưa hợp lý, khó thực hiện. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng còn chưa kịp thời, dẫn đến khó khăn trong việc triển khai thực hiện các dự án NOXH; công tác xét duyệt đối tượng thụ hưởng chính sách, thẩm định giá NOXH thường xuyên kéo dài so với thời hạn quy định của pháp luật, ảnh hưởng lớn đến chu kỳ đầu tư, thu hồi vốn, trả lãi ngân hàng của chủ đầu tư và sự tiếp cận NOXH của người dân”.

Hai là, “tình trạng dư thừa sản phẩm nhà ở cao cấp, diện tích lớn, giá bán cao, thiếu sản phẩm NOXH và nhà ở giá thấp phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận người dân; giá NOXH bình quân còn quá cao so với thu nhập của đối tượng thụ hưởng; công tác quản lý nhà nước về NOXH vẫn còn nhiều yếu kém, bất cập; nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các chương trình tín dụng ưu đãi NOXH còn thấp, quy trình, thủ tục cho vay thông qua Ngân hàng chính sách xã hội (NHCSXH) còn phức tạp, trùng lặp; mức cho vay tối đa đối với đối tượng chính sách xã hội thấp, chưa phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội; triển khai chương trình cho vay NOXH, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ từ gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng chậm được giải ngân, điều kiện, thủ tục phức tạp, lãi suất còn cao, chưa phát huy tác dụng trong việc thu hút, khuyến khích chủ đầu tư, người mua NOXH tiếp cận gói tín dụng này là những lực cản không nhỏ đối với công tác phát triển NOXH”.

Ba là, “việc thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021 - 2030) chưa đạt yêu cầu, đa số địa phương chưa hoàn thành chỉ tiêu phát triển NOXH”.

Bốn là, “các hình thức phát triển NOXH chưa phát triển hài hòa, mới tập trung chủ yếu vào các dự án NOXH do doanh nghiệp, hợp tác xã thực hiện nên việc hoàn thành chỉ tiêu phát triển NOXH còn bị động, phụ thuộc vào hình thức này”.

Trên cơ sở đánh giá đúng thực trạng thị trường bất động sản và công tác phát triển nhà ở xã hội, xác định được các nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó nguyên nhân chủ quan là chủ yếu, “Báo cáo kết quả giám sát” đã đưa ra các khuyến nghị chính sách rất phù hợp và sát với tình hình thực tiễn để **phát triển thị trường bất động sản an**

toàn, lành mạnh, bền vững và thực hiện mục tiêu **phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội** trong giai đoạn 2021 - 2030.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội xem xét một số đề xuất giải pháp, như sau:

1/- Một số giải pháp để phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững:

Hiệp hội nhận thấy, thị trường bất động sản **đang rất thiếu hụt nguồn cung nhà ở thương mại do rất thiếu nguồn cung dự án nhà ở do vướng mắc pháp lý** và cơ cấu sản phẩm nhà ở đang bị **“lệch pha”** về phân khúc nhà ở cao cấp, nhưng lại rất thiếu nhà ở thương mại giá vừa túi tiền dẫn đến giá nhà tăng liên tục trong các năm gần đây. Đồng thời, thị trường bất động sản **đã bị khủng hoảng** kéo theo nhiều doanh nghiệp bất động sản **gặp khó khăn nghiêm trọng về dòng tiền và thanh khoản** trong các năm 2022 - 2023. Bên cạnh đó, đa số người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị có nhu cầu thực mua nhà để ở **rất khó tiếp cận, rất khó tạo lập nhà ở.**

Bên cạnh các khuyến nghị chính sách của **“Báo cáo kết quả giám sát”**, Hiệp hội xin đề xuất thêm một số giải pháp, như sau:

(1) Trên cơ sở **“Báo cáo kết quả giám sát”** nhận định, *“Đoàn giám sát ghi nhận phản ánh của các cơ quan quản lý nhà nước, hiệp hội bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại các địa phương về các nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với đất không phải là đất ở theo Luật Đất đai năm 2013, phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc trường hợp điều chỉnh quy hoạch; tuy nhiên có sự thay đổi về pháp luật nên không thể thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Đến nay, các dự án đã trải qua thời gian dài, qua nhiều lần thay đổi về quy định pháp luật nhưng vẫn chưa giải quyết được thủ tục về đất đai. Một số dự án sử dụng quỹ đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà thực hiện theo phương thức thỏa thuận với người sử dụng đất nhưng không thể thỏa thuận được hết diện tích đất, do đó không thể triển khai được dự án hoặc hoàn thành dự án”*, Hiệp hội đề nghị Quốc hội xem xét thông qua **“Nghị quyết của 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”** theo Tờ trình của Chính phủ số 631/TTr-CP ngày 10/10/2024 trình Quốc hội.

(2) Hiệp hội rất hoan nghênh và đề nghị các Ủy ban của Quốc hội **khẩn trương thực hiện Nghị quyết 54/2024/UBTVQH15 ngày 16/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội** về việc bổ sung vào chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024 để trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024) theo quy trình tại một kỳ họp và theo trình tự, thủ tục rút gọn dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về **cơ chế, chính đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai...**

(3) Hiệp hội đề nghị Quốc hội xem xét thông qua **“Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) và Luật Đấu thầu”** và **“Dự án Luật sửa đổi; bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; Luật Kế toán; Luật Kiểm toán độc lập; Luật Ngân sách Nhà nước; Luật Quản lý sử dụng tài sản công; Luật Quản lý Thuế và Luật Dự trữ quốc gia”** và **“Dự án Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN”** và **“Dự án Luật Đấu giá tài sản”** và **“Dự án Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn”** và **“Dự án Luật Đầu tư công”** để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất**

của hệ thống pháp luật và tháo gỡ “*vướng mắc pháp lý*” cho các dự án đầu tư công cũng như các dự án đầu tư của khu vực tư nhân.

(4) Hiệp hội rất hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính vừa ban hành “*Quyết định thành lập Ban Chỉ đạo về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án*” do Phó Thủ tướng Thường trực Nguyễn Hòa Bình làm Trưởng ban.

Hiệp hội đề nghị phát huy hiệu quả vai trò của “*Ban Chỉ đạo về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án*” cùng với **Tổ Công tác của Chính phủ, Tổ Công tác của Thủ tướng Chính phủ** và các **Tổ Công tác** tại một số địa phương trọng điểm sẽ tháo gỡ được vướng mắc, khó khăn của khoảng hơn 500 dự án bất động sản, nhà ở thương mại trong cả nước, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có hơn 148 dự án để vừa tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản, tạo điều kiện kéo giảm giá nhà và cơ cấu lại sản phẩm nhà ở theo hướng tăng nguồn cung nhà ở thương mại giá vừa túi tiền.

2/- Một số giải pháp để thực hiện mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2030:

Bên cạnh các khuyến nghị chính sách của “*Báo cáo kết quả giám sát*”, Hiệp hội xin đề xuất thêm một số kiến nghị, như sau:

(1) Hiện nay, **Ngân hàng Chính sách xã hội** căn cứ vào quy định của Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã có Công văn 4524/NHCS-TDSV ngày 01/08/2024 “*V/v điều chỉnh mức lãi suất chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP*” gửi “*Chi nhánh NHCSXH các tỉnh, thành phố*” hướng dẫn về “*lãi suất cho vay*” đối với “*các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng trước ngày 01/8/2024, NHCSXH nơi cho vay và người vay vốn thỏa thuận thống nhất nội dung sau vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng*”, theo đó “*lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Hiện nay, mức lãi suất cho vay là 6,6%/năm*”, áp dụng cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để **bán, cho thuê mua** được vay vốn ưu đãi bằng 120% lãi suất cho vay “*hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ*” tại Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất 7,92%/năm trong năm 2024 (tính theo công thức $6,6\%/năm \times 120\% = 7,92\%/năm$) và người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được hưởng lãi suất ưu đãi **6,6%/năm** bằng với lãi suất cho vay “*hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ*” tại Ngân hàng Chính sách xã hội.

Hiệp hội nhận thấy, mức lãi suất gọi là “*ưu đãi*” này **quá cao** so với lãi suất cho vay thương mại thông thường của các tổ chức tín dụng hiện nay, nên Hiệp hội đề nghị xem xét điều chỉnh giảm mức lãi suất cho vay đối với “*hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ*” tại Ngân hàng Chính sách xã hội về mức lãi suất 3% hoặc 4,8%/năm là phù hợp, để chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay ưu đãi với lãi suất từ 3,6% hoặc 5,76%/năm và người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay ưu đãi với lãi suất từ 3% hoặc 4,8%/năm là phù hợp.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung vào Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định công nhận nhà ở riêng lẻ là “*nhà trọ cho thuê dài hạn*” cũng là một hình thức “*nhà ở xã hội*” do cá nhân, hộ gia đình đầu tư, kinh doanh để các “*chủ nhà trọ*” cũng được đối xử tương tự như “*chủ đầu tư*” dự án nhà ở xã hội để các “*chủ nhà trọ*” được hưởng chính sách ưu đãi về tín dụng (như đề xuất trên đây) và về thuế với mức “*thuế khoán*” giảm về mức bằng 3,5%/doanh thu, bao gồm 2,5% thuế GTGT và 1% thuế TNCN (hiện nay Thông tư 40/2021/TT-BTC áp dụng mức thuế “*thuế khoán*” bằng 7%/doanh thu, bao gồm

5% thuế GTGT và 2% thuế TNCN bằng với **chủ khách sạn mini** cho thuê lưu trú du lịch ngắn hạn theo ngày, theo giờ cũng chịu mức “thuế khoán” bằng 7%/doanh thu).

(3) Hiệp hội đề nghị Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN quy định chính sách ưu đãi về thuế đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê theo hướng được giảm 70% thuế suất thuế GTGT về mức 3% và được giảm 70% thuế suất thuế TNDN về mức 6% để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính; Bộ Nội vụ;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông; Bộ Công an;
- Bộ Quốc phòng; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau1954@gmail.com