

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

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 53/2023/CV-HoREA
“V/v Đề nghị cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội”

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết, theo số liệu của Tổng cục Thống kê thì GDP quý 1/2023 của cả nước chỉ tăng 3,32% so với cùng kỳ năm 2022 thấp hơn dự báo trước đây. **Đáng quan ngại là GRDP của thành phố Hồ Chí Minh quý 1/2023 chỉ tăng 0,7%** so với quý 1/2022, **đứng cuối** trong 05 thành phố trực thuộc Trung ương và nằm trong **tốp 10** tỉnh, thành phố có tăng trưởng **GRDP thấp nhất**. Trong đó, kinh doanh bất động sản **sụt giảm 16,2% lớn nhất**, kéo theo ngành xây dựng **sụt giảm 17%**.

Riêng tăng trưởng tín dụng quý 1/2023 của toàn nền kinh tế (tính đến ngày 28/03/2023) tuy tăng **11.7%** so với quý **1/2022**, nhưng lại chỉ tăng **2,06%** so với cuối năm 2022, đạt khá thấp so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng cả năm 2023 là **14-15%**.

Kết quả tăng trưởng **GRDP thấp** của thành phố Hồ Chí Minh có thể nhận định do kết quả giải ngân đầu tư công trong quý 1/2023 chỉ đạt **2%** không đáng kể, mà đầu tư công là một động lực dẫn dắt nền kinh tế. Kế đến là do sự **sụt giảm sâu của thị trường bất động sản** kéo theo sự **sụt giảm mạnh** của ngành xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất.

Chỉ tính **156 dự án** xét bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của 121 doanh nghiệp chủ đầu tư tại thành phố Hồ Chí Minh **đang bị ách tắc**, nếu bình quân giá trị mỗi dự án là 2.000 tỷ đồng thì tổng mức đầu tư lên đến khoảng **312.000 tỷ đồng**, nếu tháo gỡ được vướng mắc để triển khai thực hiện trở lại bình thường thì Nhà nước có thể thu thuế GTGT **10%** được **31.200 tỷ đồng**; nếu đạt lợi nhuận 20% thì Nhà nước còn có thể thu thuế thu nhập doanh nghiệp được **12.480 tỷ đồng** và các khoản thu thuế phái sinh khác, tạo công ăn việc làm...

Hiệp hội rất tin tưởng Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo mục tiêu cụ thể **“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”** đã định hướng việc tháo gỡ **“vướng mắc pháp lý”** là khó khăn lớn nhất của thị trường bất động sản, **chiếm đến 70% khó khăn** của các doanh nghiệp bất động sản.

Hiệp hội nhận thấy, **tháo gỡ “cơ chế”** là **giải pháp ít tổn tiền ngân sách nhà nước nhất**, nhưng lại mang lại **hiệu quả, có tính lan tỏa rất lớn** và để làm được điều này thì phải **xây dựng** được Luật **“chuẩn, chỉnh”** mà trước hết là **phải xây dựng** được **“Dự thảo Luật có chất lượng tốt nhất”**, nhưng đáng lo là hiện nay vẫn còn có một số quy định của các **“Dự thảo Luật”** chưa **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, hoặc còn **bất cập, chưa sát với thực tế** cuộc sống. Nên thà **ban hành Luật chậm một chút** để có Luật **“chuẩn, chỉnh”**, còn hơn là **ban hành Luật lại “bất cập, không khả thi”** thì sẽ làm **cản trở sự phát triển**.

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo rất quyết liệt để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt là Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 **“Về một số giải pháp tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững”** đã chỉ đạo cụ thể từng Bộ, ngành và các địa phương vào cuộc để tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư. Đồng thời, Chính phủ cũng đã yêu cầu **“các doanh nghiệp bất động sản có trách nhiệm ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; chủ động nghiên cứu tái cơ cấu lại giá cả, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường”**.

Trước đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 **“Sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế”** để **tháo gỡ vướng mắc, khó khăn** cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp, nhất là **trái phiếu doanh nghiệp bất động sản**.

Thực hiện Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước đã có một số giải pháp như **hạ lãi suất điều hành, hạ trần tối đa lãi suất huy động** các kỳ hạn, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng **giảm lãi suất cho vay** và đang **triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng** trong giai đoạn 2023 - 2030 tại 04 ngân hàng thương mại hàng đầu với **lãi suất thấp hơn 1,5-2%** so với lãi suất cho vay thương mại thông thường đối với các dự án **nhà ở xã hội**, theo đó chủ đầu tư dự án được vay với lãi suất giảm khoảng 1,5%, riêng **người mua, thuê mua nhà ở xã hội** thì được **giảm lãi suất 2%** (*nhưng mức lãi suất vẫn còn rất cao, quá sức chịu đựng của người mua, thuê mua nhà ở xã hội*), hoặc dự án **nhà ở cho công nhân** các khu công nghiệp, hoặc dự án **cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**.

Đặc biệt ngày 31/03/2023, Ngân hàng Nhà nước đã chủ trì cuộc họp với một số Bộ, ngành, Hiệp hội để xem xét **sửa đổi, bổ sung** một số quy định của **Thông tư 16/2021/TT-NHNN “Quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp”** nhằm thực hiện **Nghị định số 08/2023/NĐ-CP** ngày 05/03/2023 của Chính phủ.

Bên cạnh các giải pháp quyết liệt của Chính phủ, các Bộ, ngành và các địa phương, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **cho phép doanh nghiệp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo thỏa thuận theo cơ chế “thí điểm”** quy định tại **Nghị quyết 42/2017/QH14** ngày **21/06/2017** của Quốc hội để **tháo gỡ ngay khó khăn về “dòng tiền và thanh khoản”** cho thị trường bất động

sản, tạo điều kiện cho chính các doanh nghiệp bất động sản tự thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng dự án bất động sản để tạo được **“dòng tiền và thanh khoản”**.

Đây là giải pháp do các doanh nghiệp tự thỏa thuận thực hiện ngoài thị trường vốn (thị trường trái phiếu) và thị trường tín dụng nên không tạo thêm gánh nặng cho các tổ chức tín dụng, như sau:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc hội khóa 14 **“về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng”** cho phép **“Tổ chức tín dụng (...) được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”** và Nghị quyết này đã được Quốc hội cho phép gia hạn đến năm 2025.

Hiện nay, khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định: **“4. 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”** đã **“luật hoá”** một phần khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14.

Nhưng, nội dung khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã đặt thêm yêu cầu bên chuyển nhượng phải **“đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án”** nên không thông thoáng bằng nội dung khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội.

Hiệp hội nhận thấy, việc xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của các tổ chức tín dụng mà tài sản **“đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** theo quy định của khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/QH14 trong thời gian qua rất suôn sẻ, đã chứng minh tính hiệu quả và tính ổn định của cơ chế, chính sách **“thí điểm”** này, nên rất cần thiết được **“luật hóa”** để áp dụng chung để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, công bằng.

Hiệp hội nhận thấy trong 6 năm qua, việc thực hiện khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 chưa bảo đảm tính công bằng đối với tất cả các doanh nghiệp, bởi lẽ **“chỉ có lợi”** cho các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại trong xử lý nợ xấu có tài sản thế chấp là dự án bất động sản và **“chỉ có lợi”** cho các doanh nghiệp đã đã gây ra **“khoản nợ xấu”** này (chỉ là thiếu số doanh nghiệp) và đáng lưu ý là cơ chế, chính sách **“thí điểm”** về chuyển nhượng dự án cho **“thiếu số”** doanh nghiệp này, nhưng lại **không cho phép áp dụng cho “đa số” doanh nghiệp bất động sản “khỏe mạnh”, bình thường khác (!)**

Hiệp hội nhận thấy, nếu cho phép áp dụng tương tự cơ chế **“thí điểm”** chuyển nhượng dự án bất động sản theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 thì sẽ tác động tích cực ngay lập tức và cùng với cơ chế, chính sách của Nghị định 08/2023/NĐ-CP sẽ tháo gỡ được khó khăn về **“dòng tiền và thanh khoản”** cho các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có các doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn và hỗ trợ các **“trái chủ”** và tạo điều kiện phát triển thông thoáng thị trường chuyển nhượng dự án bất

động sản (M&A), vừa tôn trọng và bảo đảm **quyền tự chủ kinh doanh, tự do kinh doanh** của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020.

Việc cho phép các doanh nghiệp được **chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận, theo nhu cầu** thì Nhà nước vừa **thu được thuế,** vừa **tăng cường hiệu lực, hiệu quả** công tác **quản lý nhà nước** đối với thị trường bất động sản, vừa **tăng tính minh bạch, khắc phục** được tình trạng **chuyển nhượng dự án “chui”** nấp dưới hình thức **chuyển nhượng cổ phần** dẫn đến **thay đổi cổ đông, thay đổi chủ doanh nghiệp** mà thực chất là **chuyển nhượng dự án** có thể làm thất thu ngân sách nhà nước.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho phép áp dụng tương tự cơ chế **“thí điểm”** cho phép chuyển nhượng dự án, một phần dự án bất động sản theo khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số **42/2017/QH14** ngày 21/06/2017 của Quốc hội tại thời điểm này để tháo gỡ được ngay khó khăn về **“dòng tiền và thanh khoản”** cho các doanh nghiệp bất động sản.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị xây dựng, hoàn thiện lại nội dung khoản 4 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau: **“4. 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 bên chuyển nhượng dự án, một phần dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính này”.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com