

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 90/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 07 năm 2024

“V/v Góp ý sửa đổi, bổ sung một số điều của “Dự thảo Nghị định quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”

KHẨN

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Xây dựng đã cầu thị, tiếp thu nhiều ý kiến góp ý để xây dựng “Dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”, sau đây gọi là “Dự thảo Nghị định” và xin được góp ý thêm, như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 “Dự thảo Nghị định” về “nguồn thu thập thông tin, dữ liệu”, như sau:

“1. Nguồn thu thập thông tin, dữ liệu:

a) Từ các báo cáo định kỳ được quy định tại Điều 15 của Nghị định này;

b) Từ cơ sở dữ liệu chuyên ngành **xây dựng**, dữ liệu về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; c) Từ số liệu, kết quả, báo cáo của các chương trình điều tra, thống kê về nhà ở; d) Từ dữ liệu sẵn có về nhà ở và thị trường bất động sản được ~~hội-é~~, số hóa.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **điểm a** khoản 1 Điều 14 “Dự thảo Nghị định” đã quy định “nguồn thu thập thông tin, dữ liệu từ các báo cáo định kỳ được quy định tại Điều 15 của Nghị định này”, mà **Điều 15** “Dự thảo Nghị định” quy định các **nguồn thu thập thông tin “ngoài ngành xây dựng”**, nên cần **hợp nhất** nội dung các **điểm c** và **d** vào **điểm b** khoản 1 Điều 14 “Dự thảo Nghị định” là các **nguồn thu thập thông tin “trong ngành xây dựng”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, từ “**hội cố**” có nghĩa đen là “**nhớ lại**”, “**nhìn lại**” khá khó hiểu, nhưng có thể bỏ từ “**hội cố**” mà vẫn không làm mất ý nghĩa của quy định “**Từ dữ liệu sẵn có về nhà ở và thị trường bất động sản được số hóa**”.

2/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung các khoản 2, 3 và bổ sung các khoản 5, 6 (mới) Điều 15 “Dự thảo Nghị định” về “chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu”, như sau:

“Điều 15. Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu

1. Việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu giữa các cơ quan, tổ chức được thực hiện trực tuyến thông qua Cổng thông tin điện tử của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (<https://batdongsan.xaydung.gov.vn>) theo các biểu mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ và các ngành:

a) Tổng cục Thống kê chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở: Theo số liệu của tổng điều tra dân số và nhà ở, điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ theo Biểu mẫu số 1;

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **thửa đất**, tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tổng hợp từ Biểu mẫu số 2;

c) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư **trong nước, vốn đầu tư** trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm các nội dung theo Biểu mẫu số 5;

d) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng (**bao gồm cơ cấu nợ, nợ quá hạn, nợ xấu**) đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản theo Biểu mẫu số 6.

đ) Bộ Tài chính chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, **danh mục, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, giá trị vốn hóa, giá trị hàng tồn kho bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết** theo Biểu mẫu số 7;

e) Tổng Cục Thuế chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế và **giá trị giao dịch (theo hợp đồng)** đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và **nguồn thu ngân sách nhà nước từ thị trường bất động sản** theo Biểu mẫu số 8.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu sau:

a) Về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình hỗ trợ về nhà ở theo Biểu mẫu số 3;

b) Về vốn đầu tư **trong nước, vốn đầu tư** trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo Biểu mẫu số 12;

c) Về quyết định đầu tư đối với các loại dự án bất động sản trên địa bàn theo Biểu mẫu số 13;

d) Về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực trên địa bàn theo Biểu mẫu số 14;

đ) Về **đất ở để đấu giá và tình hình kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu thầu dự án có sử dụng đất**, của các dự án đầu tư công xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo Biểu mẫu số 15;

e) Về kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn được tổng hợp ~~từ~~ theo Biểu mẫu số 16.

g) Về số lượng, giá trị giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo Biểu mẫu số 17;

h) Về chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trong kỳ theo Biểu mẫu số 18;

i) Về cá nhân đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo Biểu mẫu số 19;

k) Về cá nhân ~~ngoài~~ nước ngoài đã mua hoặc đã được cấp **Giấy chứng nhận quyền** sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên địa bàn theo Biểu mẫu số 20;

l) Về nhà ở tái định cư trên địa bàn theo Biểu mẫu số 21;

m) Về số lượng, diện tích nhà ở công vụ hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo Biểu mẫu số 22;

m1) Về số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê, cho thuê mua hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo Biểu mẫu số ...;

m2) Về số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ kết hợp sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo Biểu mẫu số ...;

m3) Về số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ được phân chia thành nhiều phòng trọ để cho thuê (còn gọi là nhà trọ) hiện có và đang sử dụng trên địa bàn theo Biểu mẫu số ...;

n) Về chương trình hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn theo chương trình mục tiêu quốc gia quy định tại khoản 8 Điều 6 của Nghị định theo Biểu mẫu số 23.

4. Chủ đầu tư dự án bất động sản cung cấp thông tin, dữ liệu sau:

a) Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, chủ đầu tư dự án bất động sản phải công khai, cung cấp thông tin về bất động sản, dự án bất động sản theo quy định tại: khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 9 của Nghị định này theo Biểu mẫu số 9;

b) Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu về cơ cấu bất động sản nhận chuyển nhượng theo Biểu mẫu số 10; Chủ đầu tư chuyển nhượng phải điều chỉnh, sửa đổi lại thông tin, dữ liệu về dự án.

Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cung cấp tài khoản mới và hướng dẫn truy cập, kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng;

c) Kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch: số lượng, giá trị giao dịch bất động sản của dự án trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 11.

5. Sàn giao dịch bất động sản cung cấp thông tin, dữ liệu theo quy định tại các điểm e và g khoản 2 Điều này và theo quy định tại khoản 8 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Bộ Xây dựng chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu tích hợp vào cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (Big Data) theo quy định của pháp luật.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về “**thửa đất**” là căn cứ để Bộ Xây dựng thực hiện Đề án “**đánh số nhà, công trình xây dựng**”.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Bộ Kế hoạch và Đầu tư chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về “**vốn đầu tư trong nước**” vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn, bởi lẽ Sở Kế hoạch Đầu tư cấp tỉnh thực hiện đăng ký kinh doanh và **có số liệu thống kê** này.

(3) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dư nợ tín dụng, trong đó có kết quả việc “**cơ cấu nợ, nợ quá hạn, nợ xấu**” đối với hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản là **rất cần thiết** để đề xuất cơ quan có thẩm quyền có **biện pháp điều tiết thị trường kịp thời**.

(4) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Bộ Tài chính chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong đó có “**danh mục, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, giá trị vốn hóa, giá trị hàng tồn kho bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm**

yết” để đề xuất cơ quan có thẩm quyền có **biện pháp hỗ trợ** hoặc **điều tiết thị trường kịp thời**.

Bởi lẽ hiện nay, cả nước có khoảng hơn 40.000 doanh nghiệp bất động sản nhưng **chỉ có khoảng 63 doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán** (*chiếm khoảng 3,9% trong tổng số khoảng 1.609 doanh nghiệp niêm yết thuộc các thành phần kinh tế*), phần lớn là các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản lớn, rất lớn với **“giá trị vốn hóa”** có thể chiếm khoảng trên dưới 70% tổng tài sản của các doanh nghiệp bất động sản, nên việc đề xuất Bộ Tài chính chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong đó có **“danh mục, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, giá trị vốn hóa, giá trị hàng tồn kho bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết”** là **rất cần thiết**.

(5) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Tổng Cục Thuế chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **“giá trị giao dịch (theo hợp đồng)”** đối với **hoạt động chuyển nhượng bất động sản** là một căn cứ quan trọng để xây dựng **“chỉ số giá nhà ở”** và đánh giá xu thế vận động của thị trường bất động sản, bởi lẽ với hệ thống pháp luật đang ngày càng được hoàn thiện thì **“giá giao dịch nhà ở”** sẽ ngày càng được kê khai chính xác hơn, được cập nhật theo thời gian thực (*real time*).

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Tổng Cục Thuế chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **“nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất và thị trường bất động sản”** để đánh giá hiệu quả sử dụng đất thông qua hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, như số liệu thống kê giai đoạn **2005-2022** thì **tỷ trọng thu từ đất/thu nội địa chiếm 13,16%**, nên đây là **cơ sở dữ liệu rất cần thiết**.

(6) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **“kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”** trên địa bàn là **cơ sở dữ liệu rất cần thiết**.

(7) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **“cá nhân nước ngoài đã mua hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên địa bàn”** để quản lý đầy đủ tình hình **“cá nhân nước ngoài đã mua nhà ở trên địa bàn”** đã ký hợp đồng mua bán nhà, đã thanh toán theo hợp đồng hoặc đã nhận nhà nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) nên **số lượng “cá nhân nước ngoài đã mua nhà ở trên địa bàn” luôn luôn cao hơn số lượng “cá nhân nước ngoài đã được cấp sổ hồng chính thức công nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn”**, mà cả 02 cơ sở dữ liệu này đều **rất cần thiết** cho công tác quản lý nhà nước.

(8) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về **“số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê, cho thuê mua hiện có và đang sử dụng trên địa bàn”** (còn được gọi là **“nhà chung cư mini”**) và **“số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ kết hợp sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ hiện có và đang sử dụng trên địa bàn”** và **“số lượng, diện tích nhà ở riêng lẻ được phân chia thành nhiều phòng trọ để cho thuê (còn gọi là nhà trọ) hiện có và đang sử dụng trên địa bàn”**, để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng, kinh doanh đặc biệt là công tác **phòng cháy chữa cháy (PCCC)** để đảm bảo **chất lượng nhà ở và an toàn cho người dân**.

(9) Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 5 (mới) Điều 15 “Dự thảo Nghị định”** quy định **“sàn giao dịch bất động sản cung cấp thông tin, dữ liệu”** theo quy định tại các điểm e và g khoản 2 Điều này và theo quy định tại khoản 8 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản là **rất cần thiết**.

(10) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 6 (mới) Điều 15 “Dự thảo Nghị định” quy định “**Bộ Xây dựng chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu tích hợp vào cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (Big Data) theo quy định của pháp luật**” nhằm thể hiện đầy đủ mục đích của Điều 15 “Dự thảo Nghị định” về “**chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu**” theo đó Bộ Xây dựng vừa là cơ quan được “**chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu**”, vừa là cơ quan “**chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu**” cho các cơ quan nhà nước có liên quan.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
Bộ Kế hoạch và 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;
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: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com