

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 96/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2022

“V/v Kiến nghị một số giải pháp cấp bách để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, cân bằng, hài hòa lợi ích của người dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư và Nhà nước”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo bổ sung tiếp theo Văn bản số 95/2022/CV-HoREA ngày 06/11/2022.

Hiệp hội nhất trí với ý kiến của Ông Nguyễn Thanh Nghị - Bộ trưởng Bộ Xây dựng trong phiên trả lời chất vấn của các Đại biểu Quốc hội vào ngày 03/11/2022 đã **đưa báo thị trường bất động sản sẽ còn khó khăn** do việc xây dựng dự án bất động sản tại hầu hết địa phương đều khó khăn dẫn đến **nguồn cung nhà ở sụt giảm**, nguồn cung **quá thiếu** và **quá thừa** so với nhu cầu. **Cơ cấu sản phẩm nhà ở bất hợp lý**, số nhà ở thương mại có giá **phù hợp** với đa số người dân còn **thiếu**, nhà ở xã hội, nhà công nhân cũng **thiếu**, đặc biệt là nhà ở cho người thu nhập thấp, trung bình **“còn thiếu trầm trọng”**. Giá nhà cao hơn nhiều so với thu nhập của người dân. Việc kiểm soát dòng vốn đầu tư vào bất động sản **chưa chặt chẽ**, tiềm ẩn rủi ro. **Cơ cấu nguồn vốn bất động sản còn hạn chế**. Nguồn cung vốn trung và dài hạn cũng **chưa có**. Trong quý 3/2022, người mua nhà **gặp khó khăn** trong **tiếp cận nhà ở** phù hợp với nhu cầu. Vẫn còn **tình trạng đầu cơ, găm hàng** bất động sản. Thị trường bất động sản còn **thiếu công khai, minh bạch** do hệ thống thông tin chưa được cập nhật đầy đủ. Bộ trưởng Bộ Xây dựng khẳng định, **nếu thực hiện đồng bộ các giải pháp thì thị trường bất động sản sẽ dần cải thiện, ổn định**, hướng tới **mục tiêu phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững** và đặt ra mục tiêu đến năm 2025 thực hiện được **570.000 căn hộ nhà ở xã hội**.

Hiệp hội nhận thấy, hiện nay **thị trường bất động sản đang rất khó khăn**, đứng trước khả năng có thể rơi vào suy thoái nếu Nhà nước không sớm ban hành các giải pháp điều chỉnh, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả, nhưng phải đi đôi với nỗ lực tái cấu trúc, tái cơ cấu của từng doanh nghiệp bất động sản về đầu tư, sản phẩm hướng đến nhu cầu thực của thị trường bất động sản. Bởi lẽ hiện nay, đã có một số **Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản cũng đang rất khó khăn; lợi nhuận sụt giảm mạnh**, thậm chí **bị lỗ**; một số **cổ phiếu bất động sản “nằm sàn”**, đặc biệt là **“rủi ro” bị sụt giảm sâu thanh khoản**, có thể **bị mất thanh khoản**, thể hiện qua việc một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang **phải thực hiện các biện pháp “đau đớn” để “tồn tại trước đã”**, như sau:

(1) Một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang **thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, công trình; dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO...)**, mà điều này sẽ tác động đến sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, trực tiếp làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

(2) Một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đã **phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (thậm chí có Tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động)** tác

động đến vấn đề **an sinh xã hội**, tác động đến **nhà hộ gia đình**, hoặc phải **giảm lương** tác động đến **cuộc sống của nhiều người lao động**.

(3) Do “**tắc**” nguồn vốn tín dụng, “**tắc**” nguồn vốn “**trái phiếu**”, “**tắc**” cả nguồn “**vốn huy động từ khách hàng**”, nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản “**đói vốn**” nên phải **vay vốn ngoài xã hội (tín dụng đen)** với **lãi suất rất cao**, đầy “**rủi ro**”, hoặc phải **bán bớt tài sản, dự án** hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với **chiết khấu sâu (thậm chí đến 40% giá hợp đồng)** tạo ra cơ hội cho khách hàng mua với **giá rẻ hơn**, nhưng cũng tiềm ẩn “**rủi ro**” do là sản phẩm **hình thành trong tương lai**. Bên cạnh đó, việc **bán dự án** với “**giá hời**” có thể tạo lợi thế cho các **nhà đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh**, trong đó có **nhà đầu tư nước ngoài** có cơ hội “**thâu tóm**” có thể làm mất đi “**lợi thế**” của các doanh nghiệp trong nước đang “**thống lĩnh**” thị trường bất động sản hiện nay.

Tình thế rất khó khăn hiện nay của thị trường bất động sản có một số điểm **tương đồng**, nhưng cũng có điểm **khác biệt** so với thời điểm “**tiền khủng hoảng**” đã dẫn đến thị trường bất động sản bị “**khủng hoảng đóng băng**” trong giai đoạn 2008- 2013 (**trừ khoảng thời gian phục hồi ngắn ngủi từ cuối năm 2009 - 2010**) như bảng so sánh dưới đây:

Năm 2007 - 2008	Năm 2022 - 2023
<p>Năm 2008 khủng hoảng tài chính toàn cầu tác động rất lớn đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta. Năm 2007 thị trường bất động sản nóng sốt “bong bóng”. Từ đầu năm 2008 thị trường bất động sản bị “đóng băng”</p>	<p>Năm 2023, có nguy cơ xảy ra lạm phát, suy thoái kinh tế, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, mà nếu xảy ra sẽ tác động rất lớn đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta. 03 quý đầu năm 2022 thị trường bất động sản cũng bị sốt giá nhà đất (là điểm khá tương đồng)</p>
<p>Năm 2007, thị trường bất động sản “bong bóng”, nhưng từ đầu năm 2008 bị “đóng băng”</p> <p>Năm 2009, Chính phủ có gói tín dụng “kích cầu đầu tư” tương đương 1 tỷ USD nhưng lại kích thích thị trường bất động sản “bong bóng” năm 2010.</p> <p>Tích tụ đến năm 2012, thị trường bất động sản tồn tại 03 “điểm nghẽn” sau đây: (1) Hàng tồn kho rất lớn với khoảng 38.897 căn hộ có giá trị khoảng 94.458 tỷ đồng, dư thừa nhà ở thương mại diện tích lớn, thiếu nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội; (2) Nợ xấu lên đến 8,6%, trong đó chủ yếu là nợ xấu bất động sản gây rủi ro cho các tổ chức tín dụng; (3) Người thu nhập trung bình thu nhập thấp khó tạo lập được nhà ở</p>	<p>Năm 2022, thị trường bất động sản bị “sốt giá” nhà đất, “lệch pha” cung - cầu, thiếu nguồn cung “lệch pha” phân khúc thị trường, cơ cấu nhà ở không hợp lý “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp và rất thiếu nhà ở thương mại vừa túi tiền, nhà ở xã hội (là điểm khá tương đồng) nên rất cần cơ chế, chính sách của Nhà nước để tăng nguồn cung nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội</p> <p>Vấn đề “hàng tồn kho” đến tháng 06/2022 của 45 doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, ghi nhận khoảng 273.373 tỷ đồng chiếm quá nửa giá trị tài sản của doanh nghiệp và đáng quan ngại đối với hàng tồn kho thuộc các dự án “dở dang”, nên cần tháo gỡ “vướng mắc” về pháp lý để tháo gỡ “hàng tồn kho”</p>
<p>Tháng 01/2013, Chính phủ có gói tín dụng “kích cầu tiêu dùng” với quy</p>	<p>Năm 2022, Quốc hội và Chính phủ có gói 350.000 tỷ đồng để hỗ trợ nền kinh tế</p>

<p>mô 30.000 tỷ đồng (<i>thực chi là 34.826 tỷ đồng</i>) và cho phép chia nhỏ căn hộ lớn, chuyển dự án nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội đã giải quyết 03 “điểm nghẽn” trên đây và tạo điều kiện cho 56.112 cá nhân mua được nhà ở, giúp thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013 cho đến nay</p>	<p>phục hồi sản xuất, kinh doanh sau đại dịch CoViD-19, trong đó có 40.000 tỷ đồng hỗ trợ 2% lãi vay và 15.000 tỷ đồng hỗ trợ người mua nhà ở xã hội, người thuê phòng trọ, nhưng phần lớn gói này dành để phát triển kết cấu hạ tầng, đường giao thông là chính sách rất đúng đắn</p>
<p>Năm 2007, năm 2010, Nhà nước thực hiện chính sách tiền tệ nới lỏng, tăng trưởng tín dụng năm 2007 lên đến 51,39%; Năm 2008, năm 2011, Nhà nước thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cho vay lên đến 21-25%/năm</p>	<p>Năm 2022, thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ, linh hoạt với mục tiêu tăng trưởng tín dụng không quá 14% (<i>là điểm khác biệt “tốt hơn”</i>), nhưng đề nghị xem xét nới “room” tín dụng thêm 1-2% (<i>tăng trưởng tín dụng khoảng 15-16% năm 2022</i>)</p> <p>Tăng trưởng <u>tín dụng kinh doanh bất động sản</u> chiếm 7,35% thấp hơn mức tăng trưởng tín dụng 09 tháng là 11%, vẫn được kiểm soát (<i>là điểm khác biệt “tốt hơn”</i>)</p>
<p>Năm 2007, 2008 không có trái phiếu doanh nghiệp</p>	<p>Năm 2022, vấn đề “mới” đáng quan tâm so với năm 2007, 2008 là “<u>trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ</u>” mà đến năm 2023 - 2024 ước khoảng 790.000 tỷ đồng <u>trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn</u> (<i>là điểm khác biệt “cần xử lý thỏa đáng”</i>) nên rất cần cơ chế, chính sách của Nhà nước tạo điều kiện để thị trường bất động sản vận hành thông suốt</p> <p>Mặt tích cực trong 09 tháng đầu năm 2022 là doanh nghiệp nỗ lực mua lại trái phiếu trước thời hạn với giá trị lên đến 142.000 tỷ đồng để giảm “rủi ro” cho nhà đầu tư, nhưng dẫn đến tình trạng doanh nghiệp càng thiếu vốn đầu tư</p>
<p>Năm 2007, quy mô nền kinh tế khoảng 71,3 tỷ USD</p>	<p>Năm 2022, quy mô nền kinh tế ước khoảng 394,5 tỷ USD, gấp 5,53 lần năm 2007 (<i>là điểm khác biệt “tốt hơn”</i>)</p>
<p>Năm 2007, dự trữ ngoại hối chỉ có 20,7 tỷ USD và ngày 19/06/2008 (<i>do từ năm 2007 về trước không công bố dự trữ ngoại hối</i>)</p>	<p>Năm 2022, dự trữ ngoại hối gấp 5,3 lần so với năm 2007, nhưng vừa bị giảm từ 110 tỷ USD xuống còn 87 tỷ USD trong 09 tháng đầu năm 2022, sau khi phải bán ra 21 tỷ USD để hỗ trợ nền kinh tế thể hiện sức chống chịu tốt (<i>là điểm khác biệt “tốt hơn”</i>)</p>
<p>Năm 2007 - 2008 - 2009, Tổ chức xếp</p>	<p>Năm 2022, Tổ chức xếp hạng tín nhiệm</p>

<p>hạng tín nhiệm Moody's đã xếp hạng tín nhiệm nước ta ở mức Ba3 triển vọng “ổn định”</p>	<p>S&P đã nâng xếp hạng tín nhiệm dài hạn của nước ta lên mức BB⁺ triển vọng “ổn định”(là điểm khác biệt “tốt hơn”) và Tổ chức xếp hạng tín nhiệm Moody's đã xếp hạng tín nhiệm nước ta từ mức Ba3 lên mức Ba2 triển vọng “ổn định” (cao hơn)</p> <p>Tầng lớp trung lưu tăng nhanh, chiếm 13% dân số năm 2021 và dự kiến tăng lên 26% năm 2026 là tầng lớp có nhu cầu tạo lập nhà ở rất cao</p>
--	--

Qua các số liệu so sánh trên đây, Hiệp hội có một số **nhận xét** như sau:

(1) Năm **2008** và năm **2011**, Chính phủ thực hiện **“chính sách tiền tệ thắt chặt đột ngột”** dẫn đến thị trường bất động sản **ngay lập tức** rơi vào **“khủng hoảng đóng băng”**.

Năm **2022**, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thực hiện **“chính sách tiền tệ thận trọng, linh hoạt, không siết chặt tín dụng bất động sản bất hợp lý, quyết liệt kiểm soát lạm phát đi đôi với chống suy thoái kinh tế, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế và hỗ trợ nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng”**.

(2) Năm **2007**, năm **2009**, Chính phủ thực hiện chính sách **“tiền tệ nới lỏng”** đi đôi với **gói tín dụng “kích cầu đầu tư”** tương đương 1 tỷ USD nhưng do chưa kiểm soát thật chặt chẽ nên đã kích thích thị trường bất động sản quay trở lại **“bong bóng”** năm **2007** và năm **2010**.

Năm **2013**, Chính phủ đã thành công với **gói tín dụng “kích cầu tiêu dùng”** quy mô **30.000 tỷ đồng (thực chi là 34.826 tỷ đồng)** chủ yếu để hỗ trợ người mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá dưới **1,05 tỷ đồng/căn (tầng “tổng cầu” nhà ở)** với lãi suất vay ưu đãi **6% trong năm 2013**, từ năm **2014 áp dụng lãi suất 5%/năm**; cho phép **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại được **chia căn hộ lớn thành các căn hộ nhỏ**; cho phép **chuyển đổi** dự án nhà ở thương mại sang **nhà ở xã hội**; hỗ trợ **vốn vay ưu đãi** cho chủ đầu tư **dự án nhà ở xã hội** để hoàn thành các dự án nhà ở **“dở dang”** vừa khắc phục tình trạng **dự án nhà ở “trùm mền”** giải quyết được hàng **tồn kho**, vừa có thêm sản phẩm nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu thị trường với kết quả là đã có **56.112 cá nhân mua được nhà ở**, giúp cho thị trường bất động sản **phục hồi** và tăng trưởng trở lại từ **cuối năm 2013** đến nay.

(3) Năm **2022**, Quốc hội và Chính phủ có **gói 350.000 tỷ đồng** để hỗ trợ nền kinh tế phục hồi sản xuất, kinh doanh sau đại dịch CoViD-19, trong đó có **40.000 tỷ đồng hỗ trợ 2% lãi vay** và **15.000 tỷ đồng hỗ trợ người mua nhà ở xã hội, người thuê phòng trọ**, nhưng **phần lớn gói này dành để phát triển kết cấu hạ tầng, đường giao thông là chính sách rất đúng đắn**, tạo điều kiện cho nền kinh tế và thị trường bất động sản phát triển trong trung, dài hạn.

Từ các nghiên cứu, phân tích trên đây, **so sánh tình thế** của nền kinh tế và thị trường bất động sản **năm 2022**, dự báo năm **2023 - 2025** so với **tình thế** của các năm **2007 - 2008, 2011 - 2013**, với quan điểm **“nhìn thẳng vào sự thật, nói rõ sự thật”**, **hết sức bình tĩnh, khách quan, phân tích thấu đáo, xem xét nhiều chiều**, Hiệp hội xin được kiến nghị **một số giải pháp cấp bách nhằm tháo gỡ khó khăn** cho doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư để thị trường bất động sản phát triển **an toàn, lành mạnh, bền vững, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế, kiểm soát lạm phát, suy thoái, tìm được điểm cân bằng, hài hòa lợi ích** của người dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư và Nhà nước, như sau:

1/- Giải pháp lớn nhất, bao quát nhất và có tính quyết định nhất là thực hiện Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng **“Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất”** nhằm **“phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”**, góp phần thực hiện mục tiêu đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao vào năm 2045.

Đi đôi với việc hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và **“một số luật liên quan”** trong năm 2023 gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu thầu, Luật Giá, Luật Phòng, chống rửa tiền, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ đồng thời xem xét sửa đổi Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đấu giá tài sản, Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN, Luật Đầu tư, Bộ Luật Dân sự... để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

Theo lộ trình dự kiến các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nếu được Quốc hội thông qua thì sẽ có hiệu lực từ ngày 01/07/2024 (còn phải chờ thêm 19 tháng nữa). Để tháo gỡ một số “vướng mắc” cụ thể của các dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trong thời gian chuyển tiếp này, Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng” và Bộ Tài nguyên Môi trường cũng đang lấy ý kiến góp ý “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai”.

Do vậy, Hiệp hội sẽ nỗ lực đóng góp ý kiến để hoàn thiện các quy định của các “Dự thảo Nghị định” và đề nghị Chính phủ **sớm ban hành** các Nghị định này, đi đôi với việc **kết hợp sửa đổi, bổ sung một số điều của một số nghị định có liên quan khác**, bảo đảm tính khả thi, đồng bộ, thống nhất để giải quyết ngay một số “vướng mắc về pháp lý”, tháo gỡ được một số khó khăn của các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của các doanh nghiệp, nhà đầu tư và tạo thuận lợi cho người dân thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với đất đai, nhà ở, sản phẩm bất động sản khác, trong lúc chờ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 01/07/2024.

2/- Kiến nghị một số giải pháp **tăng nguồn cung** dự án và sản phẩm nhà ở:

2.1)- Hiệp hội kiến nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái chủ trì và Tổ công tác do Bộ trưởng - Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ chủ trì phối hợp chặt chẽ với nhau và với các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương và các địa phương sớm xem xét “**có kết luận dứt điểm**” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “**đất công**”, hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc do di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay, hoặc do thực hiện công tác rà soát pháp lý, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có 64 dự án, để tăng nguồn cung nhà ở và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án.

Trong quá trình xử lý các dự án thuộc diện rà soát pháp lý, Hiệp hội đề nghị thực hiện chủ trương “**thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực**” và các doanh nghiệp có liên quan phải nộp nghĩa vụ tài chính, bao gồm cả nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, Hiệp hội cũng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục chỉ đạo các Sở, ngành tập trung xem xét, tháo gỡ “vướng mắc” của hơn 116 dự án

bất động sản trên địa bàn thành phố, để **tăng nguồn cung nhà ở** cho thị trường, nhất là nhà ở thương mại giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội.

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét **lựa chọn khoảng 10 Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản lớn có nhiều dự án bị “vướng mắc” pháp lý phải dừng thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, dừng thực hiện thi công, dừng các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng để tập trung tháo gỡ, tạo niềm tin và “cú huých” cho thị trường bất động sản.**

2.2)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét **tháo gỡ “vướng mắc” thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quỹ đất để tăng nguồn cung nhà ở xã hội, như sau:**

(1) Đề nghị chỉ đạo **Sở Kế hoạch Đầu tư** cấp tỉnh thực hiện nhanh, thông thoáng thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” dự án nhà ở xã hội do **doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quỹ đất, không yêu cầu phải phù hợp 100% quy hoạch 1/2000**, bởi lẽ Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã cho phép **ưu đãi** dự án nhà ở xã hội được **tăng 1,5 lần hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng**. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 sẽ được Sở Xây dựng (*Sở Quy hoạch Kiến trúc*) xem xét giải quyết ở bước thủ tục tiếp theo, do hiện nay đang “*tắc*” ngay thủ tục đầu tiên tại Sở Kế hoạch Đầu tư.

(2) Sau khi được “*chấp thuận chủ trương đầu tư*”, đề nghị các Sở, ngành **thực hiện song song** các thủ tục như chủ đầu tư trình duyệt 1/500, còn quận, huyện cập nhật điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000, bởi lẽ Luật Nhà ở 2014 quy định **chỉ người dân trong tỉnh** mới được mua, thuê nhà ở xã hội nên **không làm tăng dân số cơ học**. Đồng thời, đề nghị **bỏ thủ tục đánh giá tác động giao thông** đối với dự án nhà ở xã hội, trừ trường hợp dự án nhà ở xã hội quy mô lớn.

(3) Đối với đất nông nghiệp mà doanh nghiệp đã “*có quyền sử dụng đất*” phù hợp với quy hoạch để **làm dự án nhà ở xã hội**, do doanh nghiệp **nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất**, hoặc đã **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** thì cho phép doanh nghiệp nhận chuyển nhượng chứng minh đã “*có quyền sử dụng đất*” mà không cần thiết phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển nhượng đất nông nghiệp vì **thủ tục này có tính hình thức**.

(4) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét **xử lý chuyển tiếp các dự án nhà ở thương mại đã được phê duyệt quy hoạch 1/500** quy định nghĩa vụ đất 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội **trước ngày 01/04/2021** (ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực) **được tiếp tục thực hiện dự án** mà không phải phê duyệt lại.

2.3)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét chỉ đạo các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **xây dựng “quy trình chuẩn” về thủ tục đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại** theo điểm b khoản 1 Mục II **Chỉ thị 13/CT-TTg** ngày 29/08/2022 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ Xây dựng “*b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, đề xuất ban hành quy định hướng dẫn trình tự triển khai thực hiện đối với dự án nhà ở, khu đô thị*”; đồng thời chỉ đạo các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương ban hành quy định chi tiết thực hiện điểm d khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP) quy định “*d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này*” để **tháo gỡ “vướng mắc”** cho các dự án nhà ở thương mại có các “*diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công)*” nằm xen kẽ trong dự án, giúp làm tăng nguồn cung nhà ở.

2.4)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội **cho phép thí điểm áp dụng tương tự Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14** của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được **“chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất”**.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất cho phép thí điểm **áp dụng tương tự** Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được **“chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này.

2.5)- Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch Đầu tư trình Chính phủ xem xét chỉ đạo **cho phép chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh** trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như **công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề**.

3/- Giải pháp **tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn** cho thị trường bất động sản:

3.1)- **Đề tháo gỡ khó khăn** cho các dự án bất động sản, nhà ở thương mại đã **“tạm nộp tiền sử dụng đất”** hoặc đang được **“rà soát xác định tiền sử dụng đất bổ sung”** do các dự án này **không thể hoàn chỉnh pháp lý vì không ai dám định giá đất** dẫn đến doanh nghiệp **không thể hoàn thành nộp tiền sử dụng đất** vào ngân sách nhà nước và để đảm bảo **tính thanh khoản** cho thị trường bất động sản.

3.2)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước **tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng** đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, các dự án nhà ở giá vừa túi tiền, nhất là các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu, thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, có dự án đảm bảo yếu tố pháp lý, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt, có sản phẩm bán tốt, có thanh khoản tốt, giúp làm tăng nguồn cung nhà ở**.

3.3)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội **xem xét bổ trí nguồn vốn ngân sách cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại BIDV, Vietcombank, Vietinbank, Agribank** đã được Ngân hàng Nhà nước chỉ định để cho đối tượng hưởng chính sách **vay ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm để mua, thuê mua nhà ở xã hội**.

3.4)- Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước **xem xét có thể nới trần (room) tín dụng thêm khoảng từ 1-2% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100-200 ngàn tỷ đồng** để hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn **cao điểm** cuối năm.

3.5)- Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ **xem xét, tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” được đầu tư, mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với một tỷ lệ nhất định**.

Chính sách này sẽ thu hút **nguồn vốn nhỏ lẻ** tràn rỗi trong xã hội và giúp cho người dân có thêm **kênh đầu tư trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ, nhất là Nghị định 65/2022/NĐ-CP đã có các quy định rất chặt chẽ đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ **xem xét, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có quy mô lớn, có uy tín thương hiệu, công ty đại chúng, công ty niêm yết trên sàn chứng khoán được xếp hạng tín nhiệm thì được phát hành riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”**.

Trước mắt, để đảm bảo cho các nhà đầu tư cá nhân chưa đủ điều kiện “*nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp*” có thể tham gia đầu tư trái phiếu doanh nghiệp, Hiệp hội đề nghị quy định cho phép các nhà đầu tư cá nhân này được ủy thác cho công ty chứng khoán, các tổ chức đảm bảo năng lực bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu theo quy định. Như vậy thì mới phát huy được hiệu quả nguồn vốn đầu tư trái phiếu, cũng như đảm bảo “*rủi ro*” cho các nhà đầu tư cá nhân (không đủ điều kiện) khi ủy thác đầu tư thông qua các tổ chức chuyên nghiệp có năng lực theo quy định.

4/- Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường trình Chính phủ cho phép **cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận** quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (*công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch, gọi chung là condotel*) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với “*quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài*” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp; Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- 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