

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 99/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 11 năm 2022

*“V/v Báo cáo về tác động tích cực của các cuộc họp về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản”*

**Kính gửi: Ông Phạm Minh Chính - Thủ tướng Chính phủ**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản **trân trọng cảm ơn Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chỉ đạo** tổ chức hai **“Cuộc họp về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản”** vào buổi sáng ngày 08/11/2022. Cuộc họp tại thành phố Hồ Chí Minh do **Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái** chủ trì cùng với **Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh**, đại diện Văn phòng Chính phủ, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và **19** Chủ tịch, Tổng Giám đốc Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản của thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiệp hội được biết cùng thời điểm, cuộc họp tại Hà Nội do **Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành** chủ trì cùng với **Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị** với sự tham dự của khoảng **15** Chủ tịch, Tổng Giám đốc Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản.

Thông tin về hai cuộc họp trên đây **đã tác động rất tích cực làm tăng niềm tin của cộng đồng doanh nghiệp, người dân và các nhà đầu tư**, đã thể hiện trên số lượng truy cập chủ đề này của các trang báo điện tử, mạng xã hội tăng vọt lên đến hàng trăm nghìn lượt ngay từ chiều ngày **07/11/2022** đến nay và cũng **đã tác động rất tích cực đến thị trường chứng khoán** với điểm nhấn là cuối phiên ngày **08/11/2022** đã **chấm dứt chuỗi 4 phiên giảm điểm** và quay đầu tăng nhẹ **6,46 điểm %** đến cuối phiên sáng **09/11/2022** sắc xanh tiếp tục đà tăng nhẹ **8,97 điểm %** tạo **tâm lý tích cực** cho các nhà đầu tư.

Tại cuộc họp tại thành phố Hồ Chí Minh, các đại biểu đã thống nhất đánh giá về **vị trí quan trọng của thị trường bất động sản, đóng góp hơn 11% GDP cả nước**, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, có quan hệ hữu cơ với nhiều ngành nghề, tạo được nhiều công ăn việc làm cho xã hội.

Hiện nay **thị trường bất động sản rất khó khăn**, nhưng với tinh thần **“nhìn thẳng vào sự thật”**, hết sức bình tĩnh, khách quan, phân tích thấu đáo, xem xét nhiều chiều, đánh giá chính xác các khó khăn, vướng mắc, tồn tại; xác định cho được các nguyên nhân chủ yếu và đề xuất các **giải pháp cấp bách thật đúng, thật trúng nhằm tháo gỡ khó khăn** cho doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư để thị trường bất động sản tiếp tục phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, **tìm cho được điểm cân bằng, hài hòa lợi ích** của người dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư và Nhà nước, bảo đảm thực hiện mục tiêu kiểm soát lạm phát, suy thoái kinh tế, bảo đảm các cân đối lớn và hỗ trợ nền kinh tế phát triển bền vững.

Các đại biểu dự họp tại thành phố Hồ Chí Minh đã tập trung vào các vấn đề sau đây:

(1) **“Vướng mắc pháp lý”** là vướng mắc lớn nhất, chiếm **70% khó khăn** của các dự án bất động sản, nhà ở trong quá trình chuẩn bị đầu tư, xây dựng và kinh doanh, mà

nguyên nhân chủ yếu là do một số quy định pháp luật không đồng bộ, thống nhất. Nhưng việc giải quyết các “vướng mắc pháp lý” này cần phải có thời gian, mà giải pháp lớn nhất, có tính quyết định nhất là thực hiện đúng mục tiêu của Nghị quyết số 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*”.

Do vậy trong 19 tháng tới đây, trong lúc chờ Luật Đất đai và một số luật liên quan (mới) có hiệu lực (dự kiến từ ngày 01/07/2024), các doanh nghiệp đề nghị Chính phủ khẩn trương xem xét ban hành ngay trong tháng 11/2022 “*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 “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*”, để tháo gỡ ngay một số khó khăn, vướng mắc cụ thể của các dự án đô thị, nhà ở. Trong đó, sửa đổi Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP để tháo gỡ các “vướng mắc” về 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 và sửa đổi Nghị định 31/2021/NĐ-CP để tháo gỡ “vướng mắc” về “thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch” và cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh các công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong chính dự án của mình.

(2) “Vướng mắc” lớn thứ hai là “*thủ tục hành chính rắc rối, phức tạp, thiếu đồng bộ, liên thông*” làm kéo dài thời gian thực hiện các thủ tục hành chính đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại và cả dự án nhà ở xã hội (mất khoảng 3-5 năm), thậm chí làm mất cơ hội kinh doanh và tăng chi phí đầu tư của doanh nghiệp có nguyên nhân do một số quy định pháp luật thiếu đồng bộ, thống nhất, nhưng cũng có nguyên nhân do tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ rủi ro pháp lý trong một số cán bộ công chức dẫn đến đùn đẩy hồ sơ lòng vòng, không dám đề xuất, không dám quyết định.

Do vậy, đi đôi với việc xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất thì đề nghị các Bộ, ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương thực hiện Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/08/2022 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó yêu cầu Bộ Xây dựng “*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*”, xây dựng “quy trình chuẩn” về thủ tục đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại.

(3) Các doanh nghiệp đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét thành lập “Ban công tác đặc biệt” hoặc “Tổ công tác đặc biệt” để tháo gỡ khó khăn cho một số doanh nghiệp và dự án điển hình, làm tiền lệ để giải quyết các trường hợp tương tự, tạo niềm tin cho doanh nghiệp và thị trường, trong đó có 64 dự án tại thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương “*không hình sự hóa các quan hệ kinh tế, dân sự*” và thực hiện “*thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực*”, để các doanh nghiệp liên quan chịu trách nhiệm 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 nhà nước 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 và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản.

(4) Các doanh nghiệp đề nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương ban hành “quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập” đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2021/NĐ-CP để tháo gỡ “ách tắc” của các dự án và tăng nguồn cung nhà ở.

(5) Các doanh nghiệp đề nghị Thủ tướng 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 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”** để tạo điều kiện tái khởi động các dự án “trùm mền” giúp làm tăng nguồn cung nhà ở.

(6) Các doanh nghiệp đề nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **khẩn trương thực hiện xác định tiền sử dụng đất** đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, trong đó có các dự án đã **“tạm nộp tiền sử dụng đất”** hoặc đang được **“rà soát xác định tiền sử dụng đất bổ sung”** để cho doanh nghiệp **hoàn thành nộp tiền sử dụng đất** vào ngân sách nhà nước để **tháo gỡ khó khăn về thanh khoản cho doanh nghiệp**, đồng thời để người mua nhà sớm được cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng).

(7) Các doanh nghiệp đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước xem xét **nới trần (room) tín dụng** khoảng 1% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100 ngàn tỷ đồng để hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm, **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 đã có đầy đủ pháp lý, có tính khả thi của các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu, thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, nhất là các dự án nhà ở giá vừa túi tiền.

(8) Các doanh nghiệp đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét cho phép 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 thông qua **ủy thác cho công ty chứng khoán, đại lý phát hành có năng lực** bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu theo quy định, đồng thời các nhà đầu tư mua trái phiếu là cá nhân phải có văn bản cam kết đã hiểu rõ và tự chịu trách nhiệm về đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

(9) Các doanh nghiệp 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 Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank 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.

(10) Các doanh nghiệp 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, nhà phố du lịch, shophouse du lịch (gọi chung là condotel)** với thời hạn sử dụng đất 50 năm (**không bị trừ đi thời gian tính từ ngày có quyết định giao đất đến nay**) 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** để các nhà đầu tư an tâm và được bảo đảm quyền lợi hợp pháp, chính đáng của mình.

Hiệp hội được biết, Bộ Xây dựng sẽ **khẩn trương tổng hợp** ý kiến của Lãnh đạo các Tập đoàn, doanh nghiệp trong 02 cuộc họp trên đây **để báo cáo ngay** lên Thủ tướng Chính phủ và Chính phủ xem xét quyết định các **giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản vượt qua khó khăn để phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định, an toàn và bền vững.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- *Như trên;*
- *Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;*
- *Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;*
- *Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;*
- *Ngân hàng Nhà nước (để báo cáo);*
- *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