

Ngày 10 tháng 08 năm 2022

**KIẾN NGHỊ MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
MINH BẠCH, AN TOÀN, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG**
(Bài tham luận đề xuất được phát biểu tại Hội nghị Thủ tướng Chính phủ đối thoại với
doanh nghiệp ngày 11/08/2022)

Kính thưa Ông Phạm Minh Chính - Ủy viên Bộ Chính trị - Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản **nhật liệt hoan nghênh Thủ tướng Phạm Minh Chính** đã chỉ đạo:

1. Không hình sự hoá các quan hệ dân sự, kinh tế, nhưng rà soát, ngăn chặn, phát hiện, xử lý nghiêm những hành vi sai phạm.

2. Lợi ích thì hài hoà, khó khăn rủi ro thì cùng chia sẻ, đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, người dân và doanh nghiệp, **“không hy sinh tiến bộ và công bằng xã hội để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần”**.

3. Phát triển hạ tầng chiến lược để tạo không gian phát triển mới, tạo động lực phát triển mới cho nền kinh tế và thị trường bất động sản, tạo điều kiện **hình thành các khu đô thị mới**.

4. Tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục hành chính về chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung nhà ở cho thị trường, đặc biệt là phải đáp ứng các nhu cầu **nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhà ở cho người thu nhập trung bình, thu nhập thấp, công nhân lao động** để đảm bảo **an sinh xã hội nhằm mục tiêu phát triển thị trường bất động sản minh bạch, an toàn, lành mạnh, ổn định và bền vững**.

Hiệp hội nhận thấy, Thông điệp minh bạch của Thủ tướng Chính phủ đã giúp cho **cộng đồng doanh nghiệp yên tâm hơn**, để tập trung nỗ lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm phục hồi nền kinh tế và thị trường bất động sản, trong tình thế dịch CoViD-19 vẫn còn diễn biến khó lường, chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy và các xung đột địa chính trị ngày càng gay gắt.

Thị trường bất động sản **cuối năm 2021 và 06 tháng đầu năm 2022 đã thích ứng và từng bước phục hồi trở lại nhưng cũng chỉ bằng 44%** so với cùng kỳ năm 2017; thị trường **bất động sản công nghiệp tăng trưởng mạnh**; đã hình thành một số **khu đô thị mới, hiện đại** có quy mô diện tích hàng trăm hecta với **kết cấu hạ tầng đồng bộ**, có đầy đủ tiện ích và dịch vụ là **mô hình cần được khuyến khích phát triển**. Tuy nhiên, thị trường bất động sản **đang có một số dấu hiệu đáng quan ngại**, như sau:

(1) Thị trường bất động sản tiếp tục tình trạng **“lệch pha cung cầu”**, rất thiếu **nguồn cung dự án, rất thiếu nguồn cung nhà ở**, nhất là **nhà ở bình dân, nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân**. **Nguồn cung nhà ở giảm liên tục từ năm 2018** đến nay. Nếu so sánh với **năm 2017 là năm thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh có nguồn cung cao nhất với 42.991 căn nhà** thì nguồn cung **năm 2018 chỉ bằng 65,8%, năm 2019 chỉ bằng 53,6%, năm 2020 chỉ bằng 39,2%, năm 2021 chỉ bằng 33,6%** so với năm 2017.

Trong 06 tháng đầu **năm 2022**, kinh tế thành phố Hồ Chí Minh phục hồi và **tăng trưởng ấn tượng**, có nhiều lĩnh vực tăng vượt chỉ tiêu kế hoạch, **chỉ riêng lĩnh vực kinh**

doanh bất động sản là tăng trưởng âm, giảm 5,82% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó nguồn cung nhà ở cũng **chỉ bằng 44%** so với năm 2017.

(2) Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã xuất hiện tình trạng **“lệch pha phân khúc thị trường”**, **“lệch”** về phân khúc **nhà ở cao cấp**, trong lúc **rất thiếu nhà ở bình dân có giá dưới 2 tỷ đồng/căn, thiếu nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân.**

Năm 2020, **nhà ở bình dân chỉ chiếm 1%**, năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 **không còn nhà ở bình dân (0%)**; Ngược lại năm 2020, **nhà cao cấp chiếm 42,1%**; năm 2021 **nhà cao cấp chiếm 74%** và trong 06 tháng đầu năm 2022 **nhà ở cao cấp chiếm áp đảo đến 80,1%**, còn lại là nhà ở trung cấp.

Trong 05 năm (2015-2020), cả nước chỉ thực hiện được khoảng 100.000 căn hộ nhà ở xã hội, **chỉ đạt 41,4%** kế hoạch; thành phố Hồ Chí Minh thực hiện được **15.000 căn hộ nhà ở xã hội đạt 75%** kế hoạch nhưng vẫn **chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở rất lớn của tầng lớp yếu thế** trong xã hội là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư.

Thành phố Hồ Chí Minh có **285.000 công nhân tại 17 khu công nghiệp**, khu chế xuất nhưng chỉ có **15% được thuê ở tại các nhà lưu trú công nhân (chưa bao gồm 95.000 công nhân các cụm công nghiệp)**; Có **06 khu công nghiệp**, khu chế xuất đã có **nhà lưu trú công nhân**; Có một số **doanh nghiệp đã xây nhà lưu trú công nhân**, như các Công ty Nissei Electric 1.520 chỗ ở; Palace 1.012 chỗ ở; Đức Bồn 416 chỗ ở. Riêng, Công ty Giấy Pou Yen (100ha) có **hơn 80.000 công nhân**, trong đó có **16.000 công nhân thuê phòng trọ tại các tỉnh lân cận**, phần lớn ở tỉnh Long An và Công ty đã bố trí hơn **800 xe ca** đưa đón hàng ngày làm tăng thêm lưu lượng phương tiện giao thông.

Đồng thời, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng **60.470 cơ sở nhà trọ của cá nhân, hộ gia đình với 560.219 phòng trọ đã giải quyết chỗ ở cho khoảng 1,4 triệu công nhân lao động thuê phòng trọ** với giá thuê khoảng **800 nghìn cho đến 1,5 triệu đồng/tháng**, nhưng tiền thuê nhà đã **chiếm đến khoảng 20% thu nhập** của công nhân lao động.

Theo kết quả khảo sát của Liên đoàn lao động thành phố đối với công nhân ngành may mặc thì thu nhập bình quân khoảng **6,8 triệu đồng/tháng**, trong đó có đến **21% có thu nhập dưới 5 triệu đồng/tháng; 40% có thu nhập 5-8 triệu đồng/tháng; 16% có thu nhập 8-12 triệu đồng/tháng; chỉ có khoảng 3% có thu nhập trên 12 triệu đồng/tháng**; Có đến **41% công nhân lao động cho biết không đủ sống; có 15,8% cho biết vừa đủ sống; có 22,3% cho biết có dư chút ít và có 21,9% cho biết có dư khá**. Như vậy, có đến khoảng **56,8% công nhân lao động có thu nhập rất thấp** cho nên đa số công nhân lao động **chỉ có thể thuê phòng trọ** với giá thuê khoảng **trên dưới 1 triệu đồng/tháng** và chi phí thuê chỗ ở đã chiếm khoảng **trên dưới 20%** tổng thu nhập và khoảng **60%** công nhân lao động nhập cư **chỉ có nhu cầu thuê nhà ở xã hội, phòng trọ** để sau một thời gian 10-15 năm làm việc **tích lũy được một số vốn rồi trở về quê**.

Các **hộ gia đình, cá nhân** đang là **lực lượng nòng cốt** đã giúp **giải quyết chỗ ở cho công nhân lao động và người nhập cư** với nhiều khu nhà trọ có chất lượng ngày càng tốt hơn so với 15 năm trước đây, nên **cần có chính sách hỗ trợ cho chủ phòng trọ cho thuê**.

(3) Tình trạng **“lệch pha cung cầu”** đi đôi với **“lệch pha phân khúc thị trường”**, **“lệch”** về phân khúc **nhà ở cao cấp** kéo theo **giá nhà tăng liên tục trong 05 năm** gần đây; Đã xuất hiện **nhà liền thổ giá trên 500 tỷ đồng, căn hộ siêu sang trên 100 tỷ đồng** và các đợt **“sốt ảo” giá đất nền, đất nông nghiệp không có lợi cho sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản**.

(4) Hoạt động **chuyển nhượng dự án vẫn bị “ách tắc”** do “**vướng mắc**” quy định pháp luật buộc **bên chuyển nhượng** dự án nhà ở thương mại **phải có “sổ đỏ”** nêntừ đầu năm 2021 đến nay, thành phố Hồ Chí Minh **chỉ có 01 dự án đủ điều kiện chuyển nhượng**, mà lẽ ra **doanh nghiệp phải được đảm bảo “quyền tự chủ kinh doanh”**, trong đó có quyền **chuyển nhượng dự án và nộp thuế** cho Nhà nước theo Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020.

(5) Thị trường **bất động sản** đang có dấu hiệu “**giảm tốc**”, phát triển **chậm lại, trầm lắng**; **Doanh nghiệp bất động sản** có dấu hiệu “**hụt hơi**”, **giảm thanh khoản, khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu** (Quý 1 và tháng 07/2022, **doanh nghiệp bất động sản không phát hành được trái phiếu**); **Nhà đầu tư thứ cấp đang khó khăn** vì thị trường thứ cấp cũng đang “**trầm lắng**”; **Người có nhu cầu thật khó tạo lập được nhà ở** hơn trước đây.

(6) **Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI)** trong 06 tháng đầu năm 2022 đạt trên 14,03 tỷ USD **giảm 8,9%** so với cùng kỳ năm 2021, nhưng **tăng đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đứng thứ 2** trong thu hút FDI với tổng vốn đầu tư **3,15 tỷ USD**.

Bên cạnh đó, **nguồn kiều hối** trong 06 tháng đầu năm 2022 **bị sụt giảm**, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh **chỉ đạt 3,16 tỷ USD giảm 13%** so với cùng kỳ năm 2021, kéo theo lượng **kiều hối đầu tư vào bất động sản cũng giảm theo** (trong nhiều năm qua, trung bình có khoảng **20% kiều hối đầu tư vào bất động sản**).

Hiệp hội xin **kiến nghị** một số giải pháp, trước hết là tập trung thực hiện chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 “**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**” như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu thầu, như sau:

(1) Đề nghị thực hiện phổ biến phương thức **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất công khai, minh bạch** để các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài được tiếp cận nguồn lực đất đai **công bằng**.

(2) Đề nghị chấp thuận ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh biến động giá đất” để tính tiền sử dụng đất tất cả các dự án nhà ở thương mại**, kê cả dự án sử dụng đất có giá trị trên 30 tỷ đồng, bởi lẽ “**bảng giá đất**” theo Dự thảo Luật Đất đai sẽ **phù hợp** với giá đất phổ biến trên thị trường.

Cách làm này **rất minh bạch, rút ngắn được thời gian** làm thủ tục hành chính từ **3-5 năm xuống** chỉ còn khoảng **15 ngày**, vừa giúp cho **cán bộ công chức không bị “rủi ro” pháp lý** trong thi hành công vụ, vừa giúp **nhà đầu tư tiên lượng được nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước.

(3) Đề nghị thực hiện cơ chế **hoán đổi các diện tích “đất công” nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại theo phương thức chủ đầu tư **giao lại cho Nhà nước khoảng 25-30% diện tích đất ở** của dự án (hoặc tỷ lệ % do Nhà nước quy định) để Nhà nước sử dụng cho các mục đích an sinh xã hội, hoặc đấu giá đất để bổ sung ngân sách địa phương, như thành phố Hồ Chí Minh **đã thực hiện** hơn **15 năm** trước đây.

Cách làm này **rất minh bạch, bổ sung thêm nguồn thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là đất đai, rút ngắn được thời gian** làm thủ tục “**định giá đất cụ thể**”, vừa giúp cho **cán bộ công chức không bị “rủi ro” pháp lý** trong thi hành công vụ, vừa giúp **nhà đầu tư tiên lượng được nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước và **sớm triển khai** thực hiện được dự án.

(4) Đề nghị Ngân hàng Nhà nước thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, **không siết chặt tín dụng một cách bất hợp lý** nhưng tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý Nhà nước, **đảm bảo sử dụng vốn đúng mục đích, tránh rủi ro cho thị trường, với nghệ thuật điều hành mềm dẻo, linh hoạt, có hiệu quả.**

(5) Đề nghị Bộ Tài chính đề xuất sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP theo hướng **chấn chỉnh** hoạt động **phát hành trái phiếu doanh nghiệp an toàn, lành mạnh**, nhất là **trái phiếu riêng lẻ**, đề hoạt động phát hành trái phiếu trở thành **kênh huy động vốn xã hội hóa hiệu quả** cho nền kinh tế và thị trường bất động sản.

(6) Đề nghị **tiếp tục sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014** **bổ sung** thêm trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở”** thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, **nghĩa vụ tài chính với Nhà nước** theo quy định của pháp luật về đất đai như **Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ** trước đây, để **đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ** với khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 và khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

(7) Hiệp hội kiến nghị **Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ** do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái phụ trách và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương **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 do **phải thực hiện công tác rà soát pháp lý**, trong đó **thành phố Hồ Chí Minh có 64 dự án**, theo hướng 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**, kể 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.

(8) Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo nghiên cứu sửa đổi khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 theo hướng **áp dụng thống nhất với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội** khoá XIV cho phép doanh nghiệp 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”**, để đảm bảo **quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp** theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 và bên chuyển nhượng dự án **có nghĩa vụ nộp thuế** cho Nhà nước.

(9) Hiệp hội thống nhất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Chính phủ có văn bản **hướng dẫn quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở** để các địa phương thống nhất triển khai thực hiện, như sau:

- Đề xuất quy trình thủ tục đầu tư xây dựng **dự án nhà ở thương mại**:

Bước 1: Thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**.

Bước 2: Thủ tục **“phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500”**.

Bước 3: Thực hiện song song và nối tiếp các thủ tục **“giao thuê đất; cấp Giấy phép xây dựng; chuyển mục đích sử dụng đất; xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất”**.

Bước 4: Thủ tục “*cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở*”.

- **Đề xuất quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp tư tạo lập quỹ đất đầu tư:**

Bước 1: Thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*”.

Bước 2: Thủ tục “*phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*”.

Bước 3: Thực hiện song song và nối tiếp các thủ tục “*giao thuê đất; cấp Giấy phép xây dựng; chuyển mục đích sử dụng đất; xác định và miễn nộp tiền sử dụng đất*”.

Bước 4: Thủ tục “*cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở*”.

(10) Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới có nhu cầu thì 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, để đảm bảo quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp, bởi lẽ doanh nghiệp đã tạo lập quỹ đất và bỏ vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của dự án.

(11) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi Luật Thuế theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 4677/VPCP-PL ngày 13/07/2021 “*V/v góp ý về xác định thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp*” để cho phép các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản kinh doanh đa ngành được dùng phần lợi nhuận kinh doanh bất động sản để bù các khoản lỗ thuộc các lĩnh vực kinh doanh khác để đảm bảo công bằng với các doanh nghiệp hoạt động đa ngành khác không có hoạt động kinh doanh bất động sản thì lại được hạch toán tổng hợp.

(12) Hiệp hội kiến nghị tại thời điểm hiện nay, chưa nên quy định “*sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn (50 năm, 70 năm)*” để phù hợp tâm tư, nguyện vọng của người dân muốn được “*sở hữu căn hộ nhà chung cư đi đôi với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài*”, để không gây “*biến động*” trên thị trường bất động sản và trong xã hội.

(13) Hiệp hội kiến nghị bổ sung cơ chế chính sách “*ưu đãi một phần*” (có thể bằng phân nửa chính sách ưu đãi nhà ở xã hội) để phát triển “*nhà ở giá phù hợp với thu nhập*” của người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị theo đề xuất của Bộ Xây dựng.

(14) Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét sửa đổi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP để đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, như sau:

1. Kiến nghị quy định tất cả các dự án nhà ở thương mại thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành 20% đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội để đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 và Điều 56 Luật Nhà ở 2014.

2. Kiến nghị quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án, hoặc hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn căn hộ, hoặc diện tích đất ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoán đổi để sử dụng làm nhà ở xã hội theo công thức tính số lượng căn hộ hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ nhà ở xã hội hoặc diện tích đất ở sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ, hoặc diện tích sàn, hoặc diện tích đất ở hoán đổi nhân (x) “*hệ số hoán đổi*” của khu vực sau hoán đổi chia (÷) “*hệ số hoán đổi*” của khu vực trước hoán đổi.

Ví dụ: Theo cách tính này thì nghĩa vụ thực hiện 100 căn nhà ở xã hội tại quận 1 thành phố Hồ Chí Minh có thể hoán đổi thành 300 căn nhà ở xã hội tại huyện Bình Chánh.

3. Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng quy định bổ sung “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê**” vào “**Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế**”, bởi lẽ, Thông tư 09/2021/TT-BXD (có hiệu lực từ ngày 01/10/2021, thay thế Thông tư 20/2016/TT-BXD) đã không quy định “**tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở**”, nên hiện nay các địa phương không còn căn cứ pháp luật để thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê do cá nhân, hộ gia đình đầu tư, nhằm đảm bảo chất lượng xây dựng, an toàn PCCC, tiện ích.

4. Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính xem xét thực hiện **giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội chỉ cho thuê, phù hợp** với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định “**trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn** so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán” và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “**trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành**”.

5. Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN theo hướng vẫn **giữ nguyên** nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN quy định **các tổ chức tín dụng** được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV) **được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội**, để các ngân hàng này được tham gia thực hiện hiệu quả việc giải ngân **gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng**.

6. Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước phối hợp với Bộ Xây dựng xem xét cho phép các cá nhân, hộ gia đình đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội nhưng đã phải vay thương mại với lãi suất cao, khoảng 9%/năm thì được phép thanh lý hợp đồng vay tín dụng với ngân hàng thương mại và được chuyển sang vay vốn tín dụng ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm để thanh toán phần tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội còn lại tại Ngân hàng Chính sách xã hội, cũng làm giảm mục đích tăng lượng giải ngân gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng.

7. Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội cho chủ khu nhà trọ được vay vốn tín dụng ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm trong gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng để đầu tư xây dựng, hoặc cải tạo nâng cấp khu nhà trọ.

(15) Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường bổ sung vào dự thảo “**Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thi hành Luật Đất đai**” quy định về **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, được quyền sử dụng đất** theo thời hạn sử dụng đất của dự án, tối đa không quá 50 năm để khách hàng yên tâm, đỡ bị thiệt thòi và có lý có tình./.

Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh