

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 02/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 01 năm 2024

“V/v Báo cáo phục vụ giám sát việc thực hiện Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi phát triển kinh tế - xã hội”

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội TP Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Công văn số 553/ĐDBQH-VP ngày 16/11/2023 *“về việc báo cáo Kế hoạch số 526/KH-ĐDBQH”* và Công văn số 608/ĐDBQH-VP ngày 28/12/2023 về *“giám sát việc thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi phát triển kinh tế - xã hội”* của Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh làm việc với Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh vào lúc 14g00 ngày 05/01/2024.

Hiệp hội rất hoan nghênh Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 *“về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi phát triển kinh tế - xã hội”* và Nghị quyết 101/2023/QH15 ngày 24/06/2023 và mới đây là Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 tiếp tục cho phép *“Giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ quy định tại điểm a mục 1.1 khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2024”*.

Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 để triển khai thực hiện Kết luận số 24-KL/TW ngày 30/12/2021 của Bộ Chính trị *“về chương trình phục hồi phát triển kinh tế-xã hội”* và Nghị quyết 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội và Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 *“quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội”* và Nghị định 31/2022/NĐ-CP *“về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh”* và Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 *“quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24/06/2023 của Quốc hội”* và Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 *“quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội”*.

Hiệp hội đánh giá rất cao Nghị quyết 43/2022/QH15 và Nghị quyết 101/2023/QH15 và Nghị quyết 110/2023/QH15 của Quốc hội cùng với sự chỉ đạo quyết liệt, có trọng tâm, trọng điểm của Chính phủ, các Bộ, ngành, các địa phương đã hỗ trợ hiệu quả chương trình phục hồi phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch CoViD-19 và để ứng phó với các *“con gió ngược”* từ các xung đột địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng, lạm phát gia tăng và giảm tổng cầu trên phạm vi toàn cầu, nên tăng trưởng GDP của nước ta năm 2022 tăng đến 8,02%, năm 2023 vẫn tăng 5,05% trở thành điểm sáng trong bức tranh tăng trưởng kinh tế toàn cầu và đảm bảo được ổn định an sinh xã hội. Kể từ cuối Quý 1/2023, thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh đã dần đi qua *“vùng đáy”* khó khăn và đang trong quá trình phục hồi, tháng sau cao hơn tháng trước, quý sau cao hơn quý trước.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, **chính sách tài khóa, tiền tệ** hỗ trợ chương trình phục hồi phát triển kinh tế - xã hội của Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội **chỉ áp dụng đối với một số ít đối tượng thuộc lĩnh vực bất động sản được thụ hưởng**, nhưng **chưa áp dụng đối với các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản và nhà đầu tư thứ cấp** trên thị trường bất động sản, mặc dù các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản rất khó khăn do **“vướng mắc pháp lý”**, chiếm đến **70%** khó khăn của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, kể cả dự án nhà ở xã hội, mà theo báo cáo của Bộ Xây dựng thì có khoảng 1.200 dự án bị **“vướng mắc pháp lý”** trong phạm vi cả nước và đại dịch CoViD-19 cùng với các **“con gió ngược”** hiện nay càng thêm khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản. Riêng, thành phố Hồ Chí Minh thì có hơn 148 dự án bị **“vướng mắc pháp lý”** và đến nay với nỗ lực của các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương và thành phố thì đã giải quyết được khoảng 30% các dự án bị vướng mắc.

Hiệp hội xin được báo cáo như sau:

1/- Về chính sách tài khóa:

1.1)- Về chính sách miễn, giảm thuế:

a. Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15, Nghị quyết 101/2023/QH15, Nghị quyết 110/2023/QH15 và Nghị định 15/2022/NĐ-CP, Nghị định 44/2023/NĐ-CP, Nghị định 94/2023/NĐ-CP cho phép **“giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng trong năm 2022, áp dụng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% (còn 8%)”**, nhưng do **không áp dụng** đối với một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh, trong đó có các **doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**, nên các doanh nghiệp bất động sản **chưa được hưởng** chính sách **giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng trong 02 năm 2022-2023**.

b. Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15 và Nghị định 15/2022/NĐ-CP **“cho phép tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản chi ủng hộ, tài trợ của doanh nghiệp, tổ chức cho các hoạt động phòng, chống dịch COVID-19 tại Việt Nam cho kỳ tính thuế năm 2022”** đã huy động các nguồn lực xã hội trong đó có các **doanh nghiệp bất động sản tự nguyện đóng góp tài chính (lên đến hàng ngàn tỷ đồng)**, nhân lực, của cải, trang thiết bị để chống dịch.

1.2)- Về chính sách đầu tư phát triển, tăng chi đầu tư phát triển từ nguồn ngân sách nhà nước tối đa 176 nghìn tỷ đồng, tập trung trong 2 năm 2022 và 2023:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ có chính sách **hỗ trợ doanh nghiệp**, hợp tác xã, hộ kinh doanh được **“hỗ trợ lãi suất (2%/năm) tối đa 40 nghìn tỷ đồng thông qua hệ thống các ngân hàng thương mại cho một số ngành, lĩnh vực quan trọng, các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh có khả năng trả nợ, có khả năng phục hồi; cho vay cải tạo chung cư cũ, xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua”**, nhưng kết quả thực hiện đến nay **quá thấp**, chỉ **giải ngân** được khoảng **875 tỷ đồng**, chỉ đạt tỷ lệ khoảng **2,3%** do có các **hạn chế, “bất cập”**, như sau:

(1) Doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh bị tác động của đại dịch CoViD-19 đã bị suy kiệt, **khó có thể chứng minh được “có khả năng trả nợ, có khả năng phục hồi”**.

(2) Doanh nghiệp **“sợ”** bị **“hậu kiểm”** sau khi đã nhận khoản hỗ trợ **“giảm 2% lãi suất”** sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

(3) Chính sách **“giảm 2% lãi suất”** áp dụng đối với việc **“cho vay cải tạo chung cư cũ, xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua”** với kết quả giải ngân (trên đây) đã cho thấy chính sách này **không thực hiện được** đối với việc **“cho vay cải tạo chung cư cũ, xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê**

mua”, bởi lẽ hầu như tất cả các dự án “**cải tạo chung cư cũ, xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua**” đều bị “**ách tắc**” do bị “**vướng mắc pháp lý**”.

(4) Chính sách “**giảm 2% lãi suất**” không áp dụng đối với một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh, trong đó có các **doanh nghiệp kinh doanh bất động sản** nên đối tượng được hưởng chính sách này **bị thu hẹp**.

1.3)- Về chính sách “hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động có quan hệ lao động, đang ở thuê, ở trọ”:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ có chính sách “**hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động có quan hệ lao động, đang ở thuê, ở trọ, làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu vực kinh tế trọng điểm (sử dụng khoảng 6,6 nghìn tỷ đồng từ nguồn tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách trung ương năm 2021)**” là chính sách rất nhân văn và rất thiết thực đã hỗ trợ trực tiếp cho người lao động gặp khó khăn, thiếu nguồn thu nhập do đại dịch CoViD-19, nhưng việc **triển khai thực hiện “hơi chậm”** và hầu như **không áp dụng** cho người lao động **thuê nhà trọ mà không “làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu vực kinh tế trọng điểm”**. Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy đối tượng các **chủ nhà trọ** đang giải quyết chỗ thuê trọ cho hàng triệu công nhân trong cả nước **chưa được hưởng chính sách hỗ trợ** theo Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội, mà chỉ riêng tại thành phố Hồ Chí Minh đã có hơn 60.000 chủ nhà trọ với hơn 600.000 phòng trọ cho thuê.

1.4)- Về chính sách “cho vay hỗ trợ” cho “cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội”:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ có chính sách “**tăng hạn mức bảo lãnh Chính phủ đối với trái phiếu phát hành trong nước cho Ngân hàng Chính sách Xã hội tối đa 38,4 nghìn tỷ đồng để cho vay hỗ trợ**” cho “**cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội**”, trong đó việc thực hiện “**cho vay hỗ trợ**” cho “**cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội**” nhìn chung **chưa thực hiện được đáng kể vì thiếu nguồn nhà ở xã hội**.

Riêng thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng chính sách xã hội cho biết trong 2 năm 2022 và 2023 thì chỉ giải ngân được 35,7 tỷ đồng để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu tính suất vay bình quân 600 triệu đồng thì chỉ tương đương 63 căn nhà ở xã hội mà thôi.

2/- Về chính sách tiền tệ:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ **cho phép** thực hiện **chính sách tiền tệ**, theo đó Ngân hàng Nhà nước “**a) Điều hành đồng bộ, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ để góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm an toàn hệ thống các tổ chức tín dụng, hỗ trợ tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; nghiên cứu để giữ ổn định tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, tính toán hợp lý tỷ lệ dự trữ bắt buộc, thực hiện nghiệp vụ thị trường mở, tái cấp vốn, chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí hoạt động để phân đấu giảm lãi suất cho vay khoảng 0,5% - 1% trong 2 năm 2022 và 2023, nhất là đối với lĩnh vực ưu tiên; b) Tiếp tục cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ, miễn, giảm lãi vay đối với khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19, theo dõi sát diễn biến kinh tế, thị trường tiền tệ để có giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, người dân phù hợp, đồng thời bảo đảm an toàn hoạt động của hệ thống các tổ chức tín dụng**”, nhưng Hiệp hội nhận thấy việc **triển khai thực hiện** của **Ngân hàng Nhà nước** có một số nội dung **chưa thật đảm bảo** theo tinh thần chỉ đạo “**cấp bách**” của Quốc hội và Chính phủ, như sau:

(1) Hiệp hội **chưa nhận được thông tin** về việc Ngân hàng Nhà nước triển khai thực hiện chủ trương của Quốc hội về việc “*ngiên cứu để giữ ổn định tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn*”.

Bởi lẽ, Hiệp hội đã có nhiều văn bản kiến nghị mà gần đây nhất là Văn bản số 162a/2023/CV- HoREA ngày 19/11/2023 đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 16 Thông tư 22/2019/TT-NHNN** (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 **Thông tư 08/2020/TT-NHNN** và mặc dù quy định này đã có hiệu lực thi hành từ ngày 31/10/2023) **gia hạn hiệu lực thi hành thêm 12 tháng, đến ngày 31/10/2024** để tăng thêm nguồn cung tiền cho các tổ chức tín dụng mà vẫn bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng, như sau: “5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: (...) d) Từ ngày 01 tháng 10 năm ~~2023~~ **2024**: 30%”.

Đến nay Ngân hàng Nhà nước **không sửa đổi, bổ sung Thông tư 08/2020/TT-NHNN** nên Hiệp hội không rõ Ngân hàng Nhà nước đã báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội về kết quả việc thực hiện chỉ đạo “*ngiên cứu để giữ ổn định tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn*” hay chưa?!

(2) Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ giao Ngân hàng Nhà nước “*tính toán hợp lý tỷ lệ dự trữ bắt buộc*” thì cũng “*khá chậm*”, bởi lẽ đến ngày 03/01/2024 thì Ngân hàng Nhà nước mới thông báo **năm 2024** sẽ nghiên cứu **sửa đổi Thông tư số 41/2016/TT-NHNN** “*quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*” để tạo điều kiện cho các ngân hàng thương mại thực hiện các hoạt động tín dụng và bảo đảm an toàn hệ thống.

(3) Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ giao Ngân hàng Nhà nước “*chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí hoạt động để **phấn đấu giảm lãi suất cho vay khoảng 0,5% - 1% trong 2 năm 2022 và 2023, nhất là đối với lĩnh vực ưu tiên***” nhưng việc giảm lãi suất được các ngân hàng thương mại thực hiện cũng “*khá chậm*”, mà theo quan sát của Hiệp hội thì mới giảm lãi vay cho các **khoản vay mới**, với **mức giảm lãi suất khoảng 1,5-2%** so với đầu năm 2023, còn các **khoản vay cũ** vẫn còn chịu **lãi suất khá cao**. Nhưng cũng có nguyên nhân khách quan là có trên 80% nguồn vốn huy động của các tổ chức tín dụng là nguồn vốn huy động ngắn hạn.

(4) Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội và Nghị quyết 11/NQ-CP của Chính phủ giao Ngân hàng Nhà nước “*tiếp tục cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ*” thì mãi đến ngày 23/04/2023 (sau 16 tháng kể từ ngày Quốc hội ban hành Nghị quyết 43/2022/QH15), Ngân hàng Nhà nước mới ban hành **Thông tư 02/2023/TT-NHNN** “*quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn*”, mà nếu ban hành sớm hơn trong năm 2022 thì sẽ có tác động rất tích cực đối với nền kinh tế, đối với các doanh nghiệp, người dân và nhà đầu tư.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Ngân hàng Nhà nước; Bộ Tài chính;
(để báo cáo);
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

- *Lru VP.*