

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 45/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2020

“V/v Đề xuất các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà vượt qua khó khăn trong đại dịch CoViD-19 và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tái khởi động thị trường bất động sản sau đại dịch”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Xây dựng
Bộ Tài nguyên Môi trường
Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp
Ngân hàng Nhà nước
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh
- Phòng Thương mại CN Việt Nam**

Hiện nay, đại dịch CoViD-19 đang diễn biến hết sức phức tạp và ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội của nước ta. Để ứng phó kịp thời trước các tác động tiêu cực của đại dịch, Chính phủ đã **“thần tốc” ban hành Nghị định 41/2020/NĐ-CP ngày 08/04/2020 (có hiệu lực ngay lập tức)** quy định việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất **hỗ trợ đến 98% doanh nghiệp**, trong đó có doanh nghiệp bất động sản và các hộ gia đình, cá nhân. để giảm thiểu khó khăn.

Chính phủ cũng đã ban hành các Nghị quyết 41/NQ-CP và Nghị quyết 42/NQ-CP ngày 09/04/2020, Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 14/02/2020, làm cơ sở để Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng thương mại triển khai **gói tín dụng 300.000 tỷ đồng** hỗ trợ cho các doanh nghiệp; **Gói hỗ trợ an sinh xã hội 62.000 tỷ đồng** cho các đối tượng chính sách, người yếu thế trong xã hội nhằm không để người nào bị bỏ lại phía sau; **Gói 3.000 tỷ đồng để thực hiện chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội (trong đó, phân bổ 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội; 2.000 tỷ đồng cho 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank)**; Giảm tiền độ nộp bảo hiểm xã hội đối với những doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi đại dịch...

Ngân hàng Nhà nước đã ban hành **Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13/03/2020** “*Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19*”, là cơ sở pháp lý để các ngân hàng thương mại chủ động xem xét, hỗ trợ khách hàng cơ cấu lại nợ, giảm lãi suất thấp hơn từ 0,5% đến 3% so với lãi suất thông thường.

Theo Ngân hàng Nhà nước, từ 23/01- 28/03/2020, các tổ chức tín dụng đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ cho trên 12.000 khách hàng với dư nợ 13.500 tỷ đồng, đồng thời đã và đang xem xét miễn giảm lãi vay cho gần 36.000 khách hàng với dư nợ trên 91.000 tỷ đồng, chủ yếu là khách hàng thuộc các lĩnh vực du lịch, khách sạn - cơ sở lưu trú, ăn uống, nông lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng, bán buôn bán lẻ, giáo dục, vận tải, xuất khẩu (**Ghi chú: Chưa có đối tượng là doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà**).

Trên cơ sở những kết quả tích cực trong công tác phòng chống, kiểm soát đại dịch CoViD-19 của Chính phủ và ngành y tế giai đoạn vừa qua, đã làm an lòng và tăng niềm tin của người dân, doanh nghiệp và tăng cường sức chống chịu của nền kinh tế, của thị trường bất động sản.

Mặc dù đại dịch vẫn còn đang diễn biến hết sức phức tạp và ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội nước ta, nhưng **ngay từ ngày 10/04/2020**, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương xem xét, đề xuất **các giải pháp**, đồng thời chỉ đạo sớm tổ chức hội nghị trực tuyến với cộng đồng doanh nghiệp, **để phục hồi mạnh mẽ nền kinh tế ngay sau đại dịch CoViD-19** qua đi (*kể cả phải thích nghi với trường hợp đại dịch kéo dài*).

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh xin được có ý kiến, như sau:

1/- Vai trò, vị trí của ngành bất động sản trong nền kinh tế và xã hội:

Ngành bất động sản là một bộ phận hữu cơ, quan trọng của nền kinh tế quốc dân, có liên quan đến hơn 90 ngành nghề, trước hết là ngành xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng (*thép, xi măng, gạch, đá, nhôm, kính...*), trang thiết bị nội ngoại thất, tạo việc làm cho hàng triệu người lao động, bao gồm bất động sản công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ, giáo dục, y tế, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, văn phòng làm việc...

Về mặt an sinh xã hội, thì bất động sản nhà ở giải quyết **“*nhu cầu ở*”** (là một trong các nhu cầu cơ bản hàng đầu của xã hội: *ăn, mặc, ở, chữa bệnh, học hành...*) cho các tầng lớp nhân dân và người nước ngoài đang làm việc, sinh sống tại nước ta, hình thành nên các khu đô thị mới, các khu dân cư mới ngày càng hiện đại và thân thiện môi trường.

Theo Tổng Cục Thống kê, tỷ trọng đóng góp của ngành bất động sản vào GDP chỉ là 0,21%, nhưng Hiệp hội nhận thấy số liệu này chưa được tính đầy đủ vì chưa bao gồm khoảng 50% giá trị ngành xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng; trang thiết bị nội ngoại thất... phục vụ trực tiếp cho các dự án bất động sản.

Khi nền kinh tế bị khủng hoảng như các năm 1997, 2008, thì **thị trường bất động sản phục hồi là một trong các động lực chính** kéo theo sự phục hồi của nền kinh tế.

2/- Tình hình thị trường bất động sản quý 1/2020:

Do ảnh hưởng của đại dịch CoViD-19, trong quý 1/2020, trên cả nước có khoảng 53.000 sản phẩm bất động sản được chào bán ra thị trường (*bao gồm sản phẩm mới và hàng tồn kho*), nhưng **tỷ lệ tiêu thụ được chỉ đạt khoảng 14%, thấp nhất trong vòng 04 năm** qua. Đối với phân khúc bất động sản du lịch nghỉ dưỡng (*condotel*), chỉ có hơn 41.000 sản phẩm đưa vào sử dụng, chỉ chiếm khoảng 30% trong tổng số 139.281 sản phẩm được đầu tư xây dựng. Giá nhà ở nhìn chung chưa giảm. Đã có đến 800 sản giao dịch bất động sản trong tổng số khoảng 1.000 sản giao dịch trong cả nước phải ngừng hoạt động. Theo thông tin nghiên cứu của Tiến sĩ Cấn Văn Lực và Nhóm tác giả Viện đào tạo và nghiên cứu BIDV thì **số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tạm ngừng hoạt động tăng cao nhất, tăng 94,1%; Đồng thời số doanh nghiệp bất động sản thành lập mới giảm đến 12% (đứng thứ 2)** trong quý 1/2020 so với cùng kỳ năm trước.

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài FDI quý 1/2020 của cả nước đạt 8,55 tỷ USD, **giảm 20,9%** so với cùng kỳ 2019. Trong đó, nguồn vốn **FDI vào lĩnh vực bất động sản sụt giảm mạnh, chỉ có 264 triệu USD, chỉ chiếm 3,08%** tổng nguồn vốn FDI, **tụt xuống vị trí thứ 4**. Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thu hút 310,82 triệu USD, giảm đến 58,32% so với cùng kỳ năm 2019 và chỉ chiếm 3,6% tổng nguồn vốn FDI cả nước, trong đó, ngành xây dựng **bất động sản chỉ thu hút được 35 triệu USD, chiếm 11,3%, đứng vị trí thứ 2**.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, trong quý I/2020, có đến 1.523 doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực ngành nghề bị giải thể, tăng 54,5% và 5.088 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động;

Có hơn 7.000 lao động bị ngừng việc tạm thời hoặc bị chấm dứt hợp đồng và dự kiến có khoảng 70.000 lao động (*phần lớn trong các doanh nghiệp nhỏ và vừa*) sẽ bị tác động trong những tháng sắp tới; Thực hiện giãn cách xã hội làm các ngành dịch vụ giảm rất mạnh, kể cả lĩnh vực bất động sản; Tăng trưởng kinh tế chỉ đạt 0,42% so với cùng kỳ (*Quý 1/2019 tăng đến 7,64%*) là mức tăng thấp nhất trong 10 năm qua.

Thị trường bất động sản thành phố quý 1/2020, chỉ có **10 dự án** được phê duyệt bán nhà ở hình thành trong tương lai **với 2.800 căn**, bao gồm 2.700 căn hộ chung cư và 80 nhà thấp tầng, **giảm 22%** so với cùng kỳ 2019 và **giảm gần 70%** so với quý trước.

Trong tình thế khó khăn hiện nay, đã có những tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản, điển hình như Vingroup, Hưng Thịnh đưa ra nhiều biện pháp hỗ trợ cho khách hàng, như hoãn thông báo thu tiền mua nhà theo hợp đồng, tặng voucher, tăng chiết khấu khi bán nhà hoặc thanh toán tiền mua nhà, giảm giá thuê, hoãn thu tiền thuê hoặc miễn tiền thuê mặt bằng trong một thời gian... Cũng có các doanh nghiệp hỗ trợ lãi vay ngân hàng cho khách hàng đến khi bàn giao nhà.

Nhìn tổng thể, **thị trường bất động sản quý 1/2020 bị trầm lắng (tháng 03 và nửa đầu tháng 04/2020 gần như bị đóng băng)**, giao dịch mua bán nhà sụt giảm khoảng 70%; doanh thu sụt giảm trên dưới 80% dẫn đến tình trạng thiếu hụt tiền mặt và thanh khoản. Các doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà đều gặp khó khăn rất lớn. Tỷ lệ người mua nhà gặp khó khăn tài chính, do bị giảm thu nhập, không trả được lãi vay ngân hàng, nên phải xin thanh lý hợp đồng mua nhà chiếm trên dưới 10%, càng tạo thêm áp lực lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản, nhất là trong lúc các doanh nghiệp vẫn phải duy trì lực lượng lao động.

Tuy nhiên, đại dịch CoViD-19 cùng với những khó khăn của thị trường bất động sản trong 02 năm 2018, 2019, cũng là phép thử **sàng lọc thị trường**, loại bỏ những doanh nghiệp yếu kém hoặc làm ăn kiểu chộp giật.

3/- Đề xuất những giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà, để tăng sức chống chịu, vượt qua khó khăn trong cơn bão đại dịch:

3.1)- Về áp dụng Thông tư 01/2020/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước:

Thông tư 01/2020/TT-NHNN ngày **13/03/2020** của Ngân hàng Nhà nước **được ban hành trước** Nghị định 41/2020/NĐ-CP ngày **08/04/2020** và các Nghị quyết 41/NQ-CP, Nghị quyết 42/NQ-CP ngày 09/04/2020 của Chính phủ, nên lúc đó chưa xác định **bất động sản** cũng là lĩnh vực cũng chịu nhiều tác động tiêu cực do đại dịch CoViD-19, nên **chưa được hưởng chính sách hỗ trợ tín dụng**. Trong 02 tháng qua, hầu như các doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa thể đàm phán với các ngân hàng thương mại **về cơ cấu lại nợ, giảm lãi vay, giãn tiến độ trả lãi vay, trả nợ gốc, không chuyển nhóm nợ xấu** hơn khi đáo hạn... **Người vay mua nhà** cũng chưa thể đàm phán với các ngân hàng thương mại **về cơ cấu lại nợ, giảm lãi vay, giãn tiến độ trả lãi vay, trả nợ gốc**, để vượt qua khó khăn do đại dịch CoViD-19.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét, chỉ đạo các ngân hàng thương mại, như sau:

(1) Đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét cho các doanh nghiệp bất động sản được cơ cấu lại nợ, giảm khoảng 30% lãi vay trong thời hạn 12 tháng, giãn tiến độ trả lãi vay, trả nợ gốc, không chuyển nhóm nợ xấu hơn khi đáo hạn theo tinh thần Thông tư 01/2020/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước.

(2) Đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét cho người vay mua nhà ở thương mại được giảm lãi vay, giãn tiến độ trả lãi vay, trả nợ gốc, để vượt qua khó

khẩn do đại dịch CoViD-19 theo tinh thần Thông tư 01/2020/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước.

3.2)- Về giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

Nghị định 41/2020/NĐ-CP “*Gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất*”, nhưng **chưa quy định việc giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất.**

Đối với doanh nghiệp, **tiền sử dụng đất chiếm tỷ lệ lớn** trong dự án nhà ở. Nếu phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay, trong lúc bị sụt giảm mạnh doanh thu hoặc không có doanh thu, thì **doanh nghiệp càng thêm khó khăn.**

Đối với các cá nhân, hộ gia đình, trước đây khi được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà **có khó khăn về tài chính sẽ được ghi nợ** tiền sử dụng đất. Nhưng kể từ ngày 10/12/2019, Khoản 1 Điều 1 Nghị định 79/2019/NĐ-CP quy định chỉ có các hộ gia đình, cá nhân là người có công với cách mạng; hộ nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số; hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa bàn cấp xã được công nhận là địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, được ghi nợ tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Hiện nay, nếu cá nhân, hộ gia đình **phải nộp tiền sử dụng đất** để hợp pháp hóa quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, thì khoản tiền này có giá trị rất lớn, trong lúc hầu hết các cá nhân, hộ gia đình **đều khó khăn** và đang phải vất vả đối phó với đại dịch.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ:

(1) Đề nghị xem xét, chấp thuận cho giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất dự án đối với doanh nghiệp có số nợ tiền sử dụng đất phải nộp phát sinh trong các tháng 03-06/2020 (sau 90 ngày kể từ ngày có Thông báo nộp tiền sử dụng đất) được giãn tiến độ 05 tháng, tương tự quy định giãn thuế của Nghị định 41/2020/NĐ-CP.

(2) Đề nghị xem xét, chấp thuận cho cá nhân, hộ gia đình cũng được giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất 12 tháng, khi hợp pháp hóa quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

3.3)- Về chi phí lãi vay được tính khấu trừ thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết theo mô hình mẹ-con:

Mục đích của Khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP là nhằm chống chuyển giá tại các tập đoàn đa quốc gia, nhưng khi áp dụng thì tác động bất lợi, làm thiệt thòi cho các doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết theo mô hình mẹ-con, đi đôi với mức khấu trừ chi phí lãi vay chỉ 20% là quá thấp và không hợp lý.

Hiện nay, đại dịch CoViD-19 làm gia tăng áp lực tài chính lên doanh nghiệp làm cho doanh nghiệp gặp khó chồng khó khi bị xuất toán các chi phí **lãi vay “thật”** này và vừa phải bị đóng thêm thuế thu nhập doanh nghiệp trên khoản lãi vay bị xuất toán, trong lúc doanh nghiệp có thể đang bị thua lỗ.

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ:

(1) Đề nghị cho doanh nghiệp được giãn tiến độ 05 tháng đối với các khoản thu thuế phát sinh từ những bất hợp lý trong quá trình thực hiện Khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP mà doanh nghiệp chưa nộp, cho đến khi Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi Khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP (có hiệu lực), để giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp hiện nay.

(2) Đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP theo kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp.

4/- Đề xuất các giải pháp để thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại sau đại dịch, theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững:

Nước ta đã được quốc tế đánh giá cao về sự ổn định, hài hòa xã hội và hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu. Hiện nay, lại được đánh giá cao trong công tác phòng chống, kiểm soát đại dịch CoViD-19. Nếu tiếp tục kiểm soát tốt đại dịch, thì sau khi đại dịch qua đi, **nước ta hoàn toàn có thể trở thành điểm sáng thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài FDI**, cộng với nguồn nhân lực dồi dào và thị trường nội địa gần 100 triệu dân, và với các **chính sách kích cầu thông qua đẩy mạnh đầu tư công (trước hết là các dự án hạ tầng)**, **kích cầu tiêu dùng, đặc biệt là kích cầu tiêu dùng trong lĩnh vực nhà ở (trước hết là các sản phẩm nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội)**, nền kinh tế nước ta có triển vọng phục hồi nhanh và mạnh mẽ.

Đối với **thị trường bất động sản**, đặc biệt là phân khúc nhà ở thương mại, nhất là loại căn hộ 1-2 phòng ngủ, có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội vẫn là phân khúc nhà ở **chủ đạo, đáp ứng nhu cầu thực của đa số người tiêu dùng, hiện đang rất thiếu nguồn cung**. Nếu có chính sách và cơ chế phù hợp thì sẽ phát triển lớn mạnh, vừa là trụ cột và đảm bảo sự ổn định của thị trường bất động sản, vừa đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở.

Nhưng, để nền kinh tế nước ta phát triển bền vững, có sức chống chịu tốt, thì cần **phải khắc phục 03 điểm nghẽn: (i) Điểm nghẽn thể chế pháp luật - hành chính; (ii) Điểm nghẽn cơ sở hạ tầng; (iii) Điểm nghẽn chất lượng nguồn nhân lực**. Đối với thị trường bất động sản, rất cần được **Nhà nước, Chính phủ tháo gỡ điểm nghẽn về thể chế pháp luật - hành chính và kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, lành mạnh, để thị trường bất động sản phục hồi và kéo theo sự phục hồi của nhiều ngành kinh tế**. Hiệp hội kiến nghị các giải pháp, sau đây:

4.1)- Đề xuất với Chính phủ:

(1) Về Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thi hành Luật Đất đai 2013”:

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đề nghị Quốc hội hoãn việc xem xét, sửa đổi Luật Đất đai 2013 đến sau Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII.

Trong lúc chưa xem xét sửa đổi Luật Đất đai 2013, thì **rất cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thi hành Luật Đất đai 2013**. Trong đó, có yêu cầu giải quyết các vướng mắc về các thửa đất rạch, bờ đất, kênh mương nội đồng do Nhà nước quản lý, thường có hình dạng bất định hình, nằm rải rác, xen cài trong các dự án nhà ở, đang làm ách tắc nguồn cung dự án nhà ở.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ quan tâm xem xét các kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và **sớm ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thi hành Luật Đất đai”**, để khắc phục một số vướng mắc của thị trường bất động sản hiện nay trong lĩnh vực đất đai. Trong đó, Hiệp hội đề nghị **bổ sung quy định “giao đất” cho chủ đầu tư, đối với các thửa đất do Nhà nước quản lý nằm rải rác, xen cài trong dự án sản xuất kinh doanh (bao gồm dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản)**, trừ những thửa đất đủ điều kiện hình thành dự án độc lập thì phải thực hiện **“đấu giá đất”** theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2) Về quy định chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp đã có “đất ở”:

Từ ngày 20/10/2015 (ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực) cho đến nay, thành phố Hồ Chí Minh có **126 dự án nhà ở bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng**, do có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất ở, đất nông nghiệp... mà **nguyên nhân do quy định về “đất ở”**

tại **Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở**, vừa không thống nhất với **Điều 169** và **Điều 191 Luật Đất đai**, vừa cũng bị trùng lặp với chính **Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở**.

Để giải quyết vấn đề này, Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng đã chỉ đạo tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày **19/10/2017** của Văn phòng Chính phủ, yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh báo cáo rà soát, để **Bộ Tài nguyên Môi trường chủ trì cùng các Bộ, ngành tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định**. Nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có **Văn bản số 1125/UBND-ĐT ngày 04/04/2020** thực hiện rà soát và báo cáo lên Thủ tướng Chính phủ.

Hiệp hội thống nhất với Bộ Xây dựng đề nghị Chính phủ xem xét việc sửa đổi, bổ sung **Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở**, như sau: “**4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất (hoặc “đất ở và các loại đất khác”) phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại**”, để phù hợp với **Khoản (1.b) Điều 169** và **Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai** và **đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ** của hệ thống pháp luật.

(3) Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo các cơ quan trung ương phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh khẩn trương rà soát, sớm có kết luận xử lý các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, để các chủ đầu tư chấp hành, trước hết là thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có) và được tiếp tục triển khai thực hiện dự án để giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp, giúp bổ sung nguồn cung sản phẩm cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân và cải thiện môi trường kinh doanh.

(4) Về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

Dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp do chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, và các thửa đất rạch, bờ đất, kênh mương nội đồng do Nhà nước quản lý, thường chiếm tỷ lệ khoảng trên dưới 10% diện tích dự án, có hình dạng bất định hình, nằm rải rác, xen cài trong dự án.

Dự án nhà ở phải chịu sự điều chỉnh của nhiều hệ thống pháp luật về đất đai; về quy hoạch đô thị; về xây dựng; về nhà ở; về đầu tư; về kinh doanh bất động sản... theo các quy trình thủ tục hành chính khác nhau.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang xem xét quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp. Dự kiến sau *Bước 3: Giao thuê đất dự án cho doanh nghiệp*, thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện song song các thủ tục xác định giá đất; thẩm định tiền sử dụng đất; quyết định tiền sử dụng đất dự án; doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất; quyết định chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư; cấp Giấy phép xây dựng cho dự án; xác định thời gian cụ thể để thực hiện các thủ tục hành chính (nêu trên).

Thực chất, với quy trình này, **vẫn yêu cầu doanh nghiệp phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất dự án, rồi mới được công nhận chủ đầu tư, mới được cấp Giấy phép xây dựng, mới được thi công**. Hiệp hội nhận thấy, quy trình tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, thì quy trình cấp Giấy phép xây dựng và khởi công dự án cũng phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy trình công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở cũng phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, thì mới đảm bảo nguyên tắc thượng tôn pháp luật, chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật.

Quy trình này nếu được Ủy ban nhân dân thành phố thông qua, thì không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, làm chậm quá trình triển khai thực hiện dự án, làm

tăng chi phí đầu tư, tăng giá thành, làm tăng giá bán nhà mà người mua nhà phải gánh chịu. Bởi lẽ, **pháp luật về xây dựng không quy định doanh nghiệp phải nộp tiền sử dụng đất rồi mới được thi công các công trình của dự án**. Đồng thời, pháp luật về đất đai, về kinh doanh bất động sản chỉ quy định chủ đầu tư dự án **phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (nộp tiền sử dụng đất)** trong 02 trường hợp: **(i) Trước khi lập thủ tục xin cấp “sổ đỏ” dự án; (ii) Trước khi bán nhà ở có sẵn, hoặc nhà ở hình thành trong tương lai**.

Do đây là vấn đề rất quan trọng, nên Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quan tâm, cân nhắc kỹ trước khi quyết định. Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành rà soát và hướng dẫn ban hành “*Quy trình chuẩn*” về đầu tư xây dựng các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp để thống nhất thực hiện tại các địa phương.

(5) Về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án nhà ở:

Khoản (1.c) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP quy định **không bắt buộc ký quỹ (từ 1-3% tổng vốn đầu tư) đối với dự án mà nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhưng hiện nay, **một số địa phương lại buộc tất cả các dự án này đều phải nộp tiền ký quỹ**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương **thực hiện nghiêm túc Khoản (1.c) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP quy định không bắt buộc ký quỹ (từ 1-3% tổng vốn đầu tư) đối với dự án mà nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai**.

(6) Đề nghị không siết trái phiếu doanh nghiệp bất động sản:

Năm 2019, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đạt **106.500 tỷ đồng, chiếm khoảng 38%**. Trong đó, có **84,2% doanh nghiệp** phát hành trái phiếu có tổng giá trị trái phiếu **dưới 03 lần vốn chủ sở hữu, lãi suất bình quân 10,3%** (tương đương lãi suất vay ngân hàng), **đảm bảo được yếu tố an toàn và hợp lý**.

Quý 1/2020, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp cả nước có giá trị lên đến 37.308 tỷ đồng. Trong đó, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát hành nhiều nhất, đạt 20.474 tỷ đồng, chiếm 55%, **lãi suất bình quân 10,8%/năm**, cũng tương đương lãi suất vay ngân hàng.

Hoạt động phát hành **trái phiếu doanh nghiệp đã bổ sung được nguồn vốn đầu tư quan trọng của xã hội thay thế một phần nguồn vốn tín dụng ngân hàng**.

Hiện nay, đang trong quá trình thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản theo Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước, nên các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn thay thế, trong đó, có kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện Nghị định 163/2018/NĐ-CP** để tạo hành lang pháp lý **phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp minh bạch, lành mạnh**, vừa trở thành một trong những nguồn cung ứng vốn đầu tư trung hạn, dài hạn cho doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, vừa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các nhà đầu tư trái phiếu. Cộng hưởng với những khó khăn mới phát sinh do **đại dịch CoViD-19 hiện nay**, **Hiệp hội đề nghị không nên siết hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, để tạo thêm kênh huy động vốn đầu tư xã hội cho lĩnh vực bất động sản**.

(7) Về phát triển nhà ở xã hội:

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Kế hoạch Đầu tư cân đối thêm 3.000 tỷ đồng từ ngân sách nhà nước, trong đó, 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách

xã hội và 2.000 tỷ đồng cho 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank, để hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội.

Hiệp hội đề nghị **Thủ tướng Chính phủ chủ trì Hội nghị phát triển nhà ở xã hội đảm bảo an sinh xã hội, sau khi đại dịch CoViD-19 qua đi, để tạo cú huých phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền**, đáp ứng nhu cầu nhà ở thực của cán bộ, công chức viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư...

(8) Về hỗ trợ “tín dụng tạo lập căn nhà đầu tiên” cho giới trẻ:

Hiện nay, giới trẻ mới lập gia đình, mới lập nghiệp đang có xu thế sống tự lập, có nhu cầu tạo lập “căn hộ nhỏ”. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, cứ sau mỗi 10 năm thì đa phần giới trẻ có thu nhập tăng lên khoảng gấp đôi. Do vậy, đầu tư cho giới trẻ gần như rất ít bị rủi ro. Nhiều nước trên thế giới cho giới trẻ vay tín dụng theo phương thức tín chấp để mua nhà, để đóng học phí...

Việc giới trẻ có nhà riêng sẽ còn kéo theo nhu cầu gia tăng về trang thiết bị, hàng hóa và nhiều loại dịch vụ khác, kích thích nền kinh tế phát triển. Từ “căn hộ nhỏ” ban đầu, sẽ chuyển đổi qua các căn nhà lớn hơn trong vòng đời, trong quá trình thu nhập tăng thêm.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước xem xét ban hành chính sách “tín dụng tạo lập căn nhà đầu tiên” cho giới trẻ theo phương thức tín chấp, để mua nhà (Ghi chú: Ngân hàng Grameen Bank của Bangladesh cho người nghèo vay không thế chấp để làm ăn, nhưng tỷ lệ nợ xấu dưới 1%).

(9) Về thanh toán quỹ đất hoàn vốn cho các dự án thực hiện theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (Dự án BT) được ký trước ngày 01/01/2018:

Khoản 1 Điều 17 Nghị định 69/2019/NĐ-CP quy định “1. Đối với các Hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đã được ký kết theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký Hợp đồng BT trước ngày 01 tháng 01 năm 2018 mà chưa hoàn thành việc thanh toán cho Nhà đầu tư thì tiếp tục thực hiện việc thanh toán theo nội dung Hợp đồng BT đã ký kết. Trường hợp các nội dung liên quan đến việc thanh toán chưa được quy định rõ trong Hợp đồng BT thì áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 2013, Luật đầu tư năm 2014, Luật xây dựng năm 2014, Luật ngân sách nhà nước năm 2015, Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và pháp luật có liên quan có hiệu lực tại thời điểm thanh toán (...)”.

Nhưng trên thực tế, nhiều Dự án BT của các doanh nghiệp đã được ký kết trước ngày 01/01/2018, đã hoàn thành xây dựng, được nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc đã hoàn thành phần lớn khối lượng công trình và đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành kiểm tra, rà soát và kết luận đủ điều kiện thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng BT, nhưng đến nay vẫn chưa được thanh toán, với lý do **chờ hướng dẫn thực hiện**, dẫn đến doanh nghiệp bị thiệt hại lớn vì bị chôn vốn, bị tăng chi phí lãi vay ngân hàng

Hiệp hội đề nghị **Chính phủ chỉ đạo Bộ, ngành sớm có Văn bản hướng dẫn chi tiết thực hiện Khoản 1 Điều 17 Nghị định 69/2019/NĐ-CP để giải quyết vướng mắc này, giúp cho nhà đầu tư được thanh toán theo Hợp đồng BT.**

4.2)- Đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng bền vững sau đại dịch:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cân nhắc, ban hành **Quy trình thủ tục đầu tư xây dựng** đối với dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp, phù hợp với các quy định pháp luật và phù hợp thực tiễn (đã nêu tại Mục 4.4 của Văn bản này).

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành **đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất** dự án nhà ở thương mại.

(3) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành đề xuất giải quyết dứt điểm việc **tính tiền sử dụng đất, đối với phần diện tích tầng hầm vượt ra ngoài diện tích khối để** xây dựng của tòa nhà chung cư dự án nhà ở thương mại, để các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được làm sổ đỏ cho người mua nhà.

(4) Đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại mà **chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (bổ sung)**, do điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, dẫn đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm xác định tiền sử dụng đất (*bổ sung*), dẫn đến thiệt hại quyền lợi của người mua nhà, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ) cho khách hàng mua căn hộ chung cư của dự án, với điều kiện chủ đầu tư có văn bản đề nghị cấp sổ đỏ cho khách hàng và cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung.**

4.3)- Đối với các doanh nghiệp bất động sản:

Hiệp hội xin được khuyến nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản, như sau:

(1) Nên hoãn thông báo thu tiền mua nhà, thuê nhà theo hợp đồng trong giai đoạn đại dịch hoành hành, để tránh gây áp lực cho khách hàng; Tăng cường liên lạc thăm hỏi và chăm sóc khách hàng; Nếu có chính sách hỗ trợ thì kịp thời thông báo cho khách hàng.

(2) Cần xem xét chính sách giãn tiến độ thu, giảm tiền thuê, thậm chí miễn thu tiền thuê nhà, mặt bằng trong một thời gian nhất định để hỗ trợ khách hàng.

(3) Cần xem xét chính sách giảm giá bán nhà, tặng voucher, tăng tỷ lệ chiết khấu, hỗ trợ lãi vay mua nhà (*trong thời gian chờ giao nhà*) và các khuyến mãi khác.

(4) Cần tập trung phát triển phương thức làm việc từ xa, tận dụng tối đa các thành tựu của khoa học, công nghệ số, trí tuệ nhân tạo, thực tế ảo, internet kết nối vạn vật, tiếp thị quảng bá dự án và sản phẩm trực tuyến, online, công nghệ BIM trong sản xuất, thi công, quản lý dự án, kinh doanh bất động sản.

(5) Cần chuyển hướng mạnh mẽ sang phát triển bất động sản xanh và thông minh, hướng vào sản phẩm nhà ở có giá trung bình, nhà ở có giá vừa túi tiền (*affordable housing*), nhà ở giá thấp (*low-cost housing*), nhà ở xã hội và tích cực tham gia các chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, xây dựng lại các chung cư cũ hư hỏng, tham gia đề án phát triển Khu đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh...

(4) Khi Chính phủ dự báo khả năng đại dịch CoViD-19 qua đi, nhất là khi các biện pháp giãn cách xã hội được giảm nhẹ dần, thì ngay từ bây giờ, các doanh nghiệp cần chuẩn bị sẵn sàng các điều kiện để thực hiện các đợt tái khởi động thị trường bất động sản, tái khởi động các dự án, các đợt khuyến mãi lớn, dự kiến có thể trong những tháng cuối năm.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

