

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 89/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 09 năm 2020

“V/v Đánh giá thị trường bất động sản giai đoạn 2016-2020 và kiến nghị các giải pháp để thị trường phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) có *“Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản giai đoạn 2016-2020 và kiến nghị các giải pháp để thị trường phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững”*, như sau:

1/- Tổng quan thị trường bất động sản 15 năm qua và giai đoạn 2016-2020:

Trong 15 năm qua, thị trường bất động sản đan xen *“thăng - trầm”* và trải qua các giai đoạn:

- 2006-2007: Tăng trưởng nóng dẫn đến *“bong bóng”* năm 2007.
- 2008-Quý 2/2009: Khủng hoảng đóng băng.
- Quý 3/2009-2010: Phục hồi và tăng trưởng nóng, lại dẫn đến *“bong bóng”* năm 2010.
- 2011-2013: Khủng hoảng đóng băng.
- 2014-2017: Phục hồi trở lại và tăng trưởng mạnh.
- 2018-2020: Gặp khó khăn do quy mô thị trường bị sụt giảm, thiếu dự án và thiếu sản phẩm nhà ở.
- Từ tháng 03/2020 trở đi: Mức độ khó khăn càng trầm trọng thêm do dịch CoViD-19.

Nhìn tổng quát, so với 20 năm trước đây, có thể đánh giá thị trường bất động sản đã có bước **phát triển vượt bậc** theo hướng tích cực là **chủ đạo**, cả về quy mô, số lượng, chất lượng, tiện ích, dịch vụ, cảnh quan môi trường và tổng nguồn vốn đầu tư. Nhưng, vẫn còn **một số hạn chế, bất cập**, chưa thật sự minh bạch, chưa ổn định, chưa lành mạnh, chưa bền vững, chưa chuyên nghiệp, chưa giải quyết được bài toán nhà ở cho đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, giới trẻ và người nhập cư.

2/- Tình hình thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh 05 năm qua:

2.1)- Bảng tổng hợp các dự án nhà ở giai đoạn (2016-2020):

Nội dung	Năm					Ghi chú
	2016	2017	2018	2019	6 tháng 2020	
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	03	03	13	01	03	
Công nhận chủ đầu tư dự án	21	44	29	05	05	
Chấp thuận đầu tư dự án	106	83	80	16	12	

Tổng cộng	130	130	122	22	20	
------------------	-----	-----	-----	----	----	--

- Nguồn cung dự án nhà ở giảm mạnh trong 03 năm gần đây: Số lượng dự án năm 2018 giảm 6,2%; năm 2019 giảm 85,1% so với năm 2017. Riêng 06 tháng đầu năm 2020, giảm 30,7% so với 06 tháng đầu năm 2017.

- Trong **20 dự án** được giải quyết trong 06 tháng đầu năm 2020, thì **chỉ có 09 dự án mới** và 11 dự án cũ được điều chỉnh về quy mô hoặc chỉ tiêu quy hoạch.

2.2)- Bảng tổng hợp cấp phép xây dựng các dự án nhà ở giai đoạn (2016-2020):

Nội dung	Năm					Ghi chú
	2016	2017	2018	2019	6 tháng 2020	
Cấp phép xây dựng dự án	53	69	53	24	13	
So với cùng kỳ năm trước	+10,1%	+30%	-23,2%	-54,8%	-28%	Tăng (+) Giảm (-)

2.3)- Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở, giai đoạn (2016-2020):

Nội dung	Năm					Ghi chú
	2016	2017	2018	2019	6 tháng 2020	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	14	
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	4.569	
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987	8.502	15.479	3.163	
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509	12.833	5.208	1.243	
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495	6.981	2.359	163	
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	00	

Nhận xét:

- Các dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn bị giảm mạnh trong 03 năm gần đây: Số lượng dự án năm 2018 giảm 16,4%; năm 2019 giảm **54,4%** so với năm 2017; Riêng **06 tháng đầu năm 2020, giảm đến 69,6%** so với 06 tháng đầu năm 2017.

- Tương ứng, số lượng nhà ở huy động vốn cũng giảm mạnh trong 03 năm gần đây: Năm 2018 giảm 34,2%; năm 2019 giảm **46,4%** so với năm 2017; Riêng **06 tháng đầu năm 2020, giảm đến 78,8%** so với 06 tháng đầu năm 2017.

- Căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m²) chỉ có 28.295 căn, chiếm tỷ lệ **21,81%** rất thấp trong tổng số nhà ở dự án.

- Căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m²) chỉ có 57.545 căn, chiếm tỷ lệ **44,37%** trong tổng số nhà ở dự án.

- Căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m²) có 43.886 căn, chiếm tỷ lệ **33,82%** cao nhất trong tổng số nhà ở dự án.

- Năm 2019, tổng số nhà ở đưa ra thị trường là 23.046 căn, trong đó, chỉ riêng 01 dự án khu đô thị tại quận 9 (đợt 1) đã chào bán 10.007 căn hộ, chiếm 43,4% thị phần.

- Trên thị trường, giá nhà khoảng 35-40 triệu đồng/m² đã được xếp vào loại nhà cao cấp. Giả định phân nửa số lượng căn hộ trung cấp (*nêu trên*) được tính vào thống kê căn hộ cao cấp, thì **số lượng căn hộ cao cấp sẽ khoảng 72.658 căn, chiếm đến tỷ lệ 56%**, áp đảo trên thị trường. Với cơ cấu sản phẩm nhà ở (*nêu trên*) là biểu hiện rõ rệt của **tình trạng “lệch pha cung-cầu”**, phát triển thiếu cân đối, thiếu bền vững, do rất thiếu loại nhà ở vừa túi tiền và có dấu hiệu thừa cung nhà ở cao cấp như Bộ Xây dựng và Hiệp hội đã cảnh báo.

- Trong 06 tháng đầu năm 2020, **không có dự án nào được chuyển nhượng**.

2.4)- Tình hình thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất:

Nội dung	Năm					Ghi chú
	2016	2017	2018	2019	8 tháng 2020	
Tiền sử dụng đất(tỷ đồng)	15.722	20.921	16.493	14.650	4.453	
So với cùng kỳ năm trước	-2,2%	+33%	-21,2%	-11,2%	-52%	Tăng (+) Giảm (-)

Nguồn thu tiền sử dụng đất **liên tục giảm trong 03 năm** gần đây. Đặc biệt, **08 tháng đầu năm 2020, chỉ thu được 4.453 tỷ đồng, giảm đến 52%** so với 08 tháng đầu năm 2019.

3/-Nhận xét thị trườngbất động sản trong 5 năm (2016-2020):

3.1)- Hai giai đoạn của thị trường bất động sản trong 5 năm qua:

- Trong giai đoạn**2016-2017**, thị trường bất động sản phát triển rất tích cực, cả về quy mô thị trường, số lượng dự án, sản phẩm nhà ở và giao dịch. Tất cả các chủ thể tham gia thị trường đều được lợi, người tiêu dùng có cơ hội tạo lập được nhà ở và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

- Trong giai đoạn**2018-2020**, thị trường bất động sản bị sụt giảm rất lớn cả về quy mô, về số lượng dự án, số lượng sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường và số lượng giao dịch. Trong 03 năm qua, **người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị và người nhập cư bị thua thiệt nhiều nhất**, vì bị giảm cơ hội tạo lập nhà; Nhiều doanh nghiệp bất động sản “vừa và nhỏ”, đã “*yếu thế*” lại càng thêm “*yếu thế*” hơn, so với các Tập đoàn và doanh nghiệp lớn; Nguồn thu ngân sách nhà nước từ thị trường bất động sản bị sụt giảm liên tục trong 03 năm qua.

Trong 08 tháng đầu năm 2020, có đến **923 doanh nghiệp bất động sản giải thể, tạm ngừng hoạt động** do tác động của đại dịch CoViD-19, **tăng 136%** so với cùng kỳ, cao nhất so với các lĩnh vực kinh tế khác; **Ngân sách nhà nước bị giảm mạnh nguồn thu từ bất động sản kể từ năm 2018 đến nay**.

- Trong 05 năm qua, đã xuất hiện **một số đợt “sốt ảo” giá đất nông nghiệp, giá đất nền vàgia tăng tình trạng phân lô bán nền, huy động vốn trái pháp luật**ở khu vực quận ven, huyện ngoại thành các thành phố lớn, hoặc tại các khu vực dự kiến quy hoạch đặc khu kinh tế, hoặc xung quanh dự án sân bay Long Thành, hoặc ăn theo các “*đại dự án*” của Tập đoàn kinh tế lớn; Có hiện tượng**kinh doanh đa cấp biến tướng** trên thị trường bất động sản có dấu hiệu lừa đảo; Đồng thời do chưa có đầy đủ các quy định pháp luật để điều chỉnh hoạt động củathị trường căn hộ du lịch (*condotel*), farmstay,nên các **nhà đầu tư thứ cấp** chưa được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp khi đầu tư.

3.2)- Tình trạng “lệch pha cung-cầu” ngày càng rõ nét:

Trong 05 năm qua, **đáng lưu ý là tình trạng rất thiếu nguồn cung nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội**. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong giai đoạn 2015-

2020, cả nước đã thực hiện 248 dự án nhà ở xã hội, với khoảng 100.000 căn hộ, chỉ đạt 41,4% kế hoạch.

Đồng thời, đã xuất hiện dấu hiệu “*lệch phacung-cầu*” trên thị trường bất động sản, đi đôi với dấu hiệu **thừa nguồn cung sản phẩm nhà ở cao cấp, sản phẩm lưu trú du lịch (condotel)** như Bộ Xây dựng và Hiệp hội đã cảnh báo.

Hiệp hội đã nhiều lần khuyến nghị các doanh nghiệp cơ cấu lại sản phẩm, **chuyển hướng đầu tư vào phân khúc nhà ở có giá vừa túi tiền, nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, là phân khúc chủ đạo** của thị trường bất động sản, dù tỷ suất lợi nhuận thấp nhưng có tính thanh khoản cao, ít rủi ro, do đáp ứng nhu cầu thực **mua để ở** của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, giới trẻ, người nhập cư.

3.3)- Có biểu hiện gần như “thả nổi” hoạt động đầu tư kinh doanh cho thuê phòng trọ, nhà trọ cho công nhân lao động và người nhập cư:

Luật Nhà ở 2014, Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Thông tư 20/2016/TT-BXD chỉ cho phép hộ gia đình, cá nhân được đầu tư kinh doanh phòng trọ, nhà trọ, có “*diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người*”.

Pháp luật về nhà ở **không cho phép doanh nghiệp** đầu tư kinh doanh phòng trọ, nhà trọ là **không hợp lý**. Quy định này **cũng không phù hợp với Luật Đầu tư**, vì hoạt động kinh doanh phòng trọ, nhà trọ **không thuộc ngành nghề bị cấm kinh doanh**. Do vậy, để làm 02 tòa nhà 05 tầng, gồm 300 phòng trọ cho thuê có đủ các tiện ích, dịch vụ tại phường An Lạc, quận Bình Tân, thì Giám đốc Công ty Lê Thành **phải thực hiện công trình với tư cách cá nhân**

Hiện nay, phần lớn các khu nhà trọ, phòng trọ của hộ gia đình, cá nhân là nhà lụp xụp, thiếu các tiện ích, dịch vụ, thiếu an toàn, an ninh.

Do vậy, rất cần thiết cho phép doanh nghiệp được đầu tư nhà trọ, phòng trọ, sẽ **góp phần tăng nguồn cung loại phòng trọ có chất lượng tốt hơn, có nhiều tiện ích, dịch vụ phục vụ công nhân, lao động và người nhập cư, và tạo sự cạnh tranh, tạo áp lực để các hộ gia đình, cá nhân phải cải tạo, nâng cấp chất lượng phòng trọ, nhà trọ tốt hơn**. Đồng thời, cũng **phù hợp với chủ trương khuyến khích hộ kinh doanh chuyển thành doanh nghiệp**.

3.4)- “Cơ cấu giá thành nhà ở” còn một số bất hợp lý dẫn đến giá thành nhà ở cao:

a. Quy luật hình thành “giá cả” nhà ở và xu thế giá nhà trên thị trường:

- Giá nhà thường có **xu thế tăng theo thời gian**, hoặc tăng do lạm phát.
- Giá nhà hình thành do chịu sự **tác động của 3 quy luật** khách quan: (i) Quy luật **giá trị**; (ii) Quy luật **cạnh tranh**; (iii) Quy luật **cung-cầu**.
- Giá nhà còn chịu tác động trực tiếp của “**tâm lý thị trường và tâm lý của các bên tại thời điểm giao dịch**”.

- Giá nhà còn **tùy thuộc vào “suất đầu tư” của dự án**. Ví dụ: Dự án A có suất đầu tư 200 tỷ đồng/ha sẽ **khác biệt về đẳng cấp, chất lượng, tiện ích, dịch vụ và có giá nhà cao hơn Dự án B có suất đầu tư 100 tỷ đồng/ha**.

- Giá nhà còn **tùy thuộc vào mức độ điều tiết của Nhà nước**, thông qua thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...

b. Trong nhiều năm qua, “cơ cấu giá thành nhà ở” còn một số bất hợp lý làm cho chi phí đầu tư cao, dẫn đến giá thành nhà ở cao:

- **Diễn hình là cách tính “tiền sử dụng đất”**, theo đó, chủ đầu tư dự án nhà ở gần như phải **“mua quyền sử dụng đất” 02 lần**: *Lần 1: Mua quyền sử dụng đất của người dân theo giá thị trường; Lần 2: Khi tính “tiền sử dụng đất”, chủ đầu tư chỉ được khấu trừ chi phí “mua đất” bằng khoảng 25-30% chi phí thực tế. Do vậy, khoảng 70-75% chi phí “mua đất” không được khấu trừ, lại bị coi là “lợi nhuận” và phải chịu thêm thuế thu nhập doanh nghiệp.*

Nếu thay đổi chính sách, không thu “tiền sử dụng đất” mà thay thế bằng khoản thu “thuế chuyển mục đích sử dụng đất” và khoản thu “thuế bất động sản”, thì sẽ giúp làm giảm giá nhà ở và tạo nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

- Hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở vừa phải nộp “tiền sử dụng đất” theo giá trị của mục đích sử dụng đất (mới), khi chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng lại còn phải đóng **“một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa”** (nếu có sử dụng đất trồng lúa, mà trên thực tế, đất trồng lúa này đã được cơ quan có thẩm quyền **cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng**).

- Ngoài ra, còn có những **chi phí “không chính thức” không hề nhỏ**. Tất cả các chi phí này **đều đưa vào giá thành**, mà cuối cùng, người mua nhà phải gánh chịu.

Tình trạng rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền, dẫn đến giá nhà tăng, làm cho đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị và người nhập cư khó tạo lập nhà ở hơn trước đây, tạo ra **mối quan ngại về an sinh xã hội về nhà ở**.

3.5)- Môi trường kinh doanh chưa thật sự minh bạch và công bằng:

Môi trường kinh doanh chưa thật sự minh bạch, chưa thật công bằng, chưa đảm bảo cạnh tranh lành mạnh. Trong thời gian qua, hầu hết các doanh nghiệp đều bị **“ách tắc”** thủ tục đầu tư xây dựng, nhưng vẫn có một số doanh nghiệp được phê duyệt dự án và đưa ra thị trường nguồn sản phẩm nhà ở **“không nhờ”**, đạt hiệu quả kinh doanh rất cao.

Chỉ riêng thành phố Hồ Chí Minh, từ tháng 12/2015-10/2018, đã có 126 dự án không hoàn thành được các thủ tục đầu tư xây dựng và khoảng 158 mặt bằng, dự án có nguồn gốc **“đất công”**, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện rà soát kiểm tra pháp lý, hoặc bị thanh tra... làm cho các chủ đầu tư này gặp rất nhiều khó khăn chông chát.

3.6)- “Chênh lệch địa tô” là “sức hút” của thị trường bất động sản và vai trò của Nhà nước điều tiết “chênh lệch địa tô” một cách hợp lý, công bằng, để đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà đầu tư, người mua nhà và Nhà nước (đại diện cho lợi ích công cộng):

(1) Khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 (trước đây là Khoản (3.c) Điều 5 Luật Đất đai 2003) quy định: **“Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi”**.

Do vậy, chủ đầu tư dự án nhà ở phải nộp **“tiền sử dụng đất”** theo mục đích sử dụng đất (mới) của dự án, chủ yếu được tính theo **“phương pháp thặng dư”** và **“phương pháp thu nhập”**.

(2) Trên thực tế, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, mà **doanh nghiệp thực hiện từ A-Z (Từ khâu giải phóng mặt bằng; Lập dự án; Triển khai xây dựng; Bán hàng; Kinh doanh sau khi hoàn thành dự án)**, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, nộp tiền sử dụng đất, thì vẫn có giá trị **“chênh lệch địa tô” thặng dư lớn**. Những chủ đầu tư dự án bất động sản có tầm nhìn, có tiềm lực tài chính và năng lực quản trị dự án, còn có thể tạo ra **“chênh lệch địa tô” thặng dư rất cao**, nhất là khi chọn đúng **“điểm rơi”** của thị trường.

Trong những nền kinh tế mới nổi như nước ta (GDP đầu người còn dưới 8.000 USD, riêng nước ta còn có lợi thế với quy mô dân số 100 triệu dân), thì thị trường bất động sản có điều kiện phát triển rất mạnh trong các thập niên sắp tới.

(3) Theo báo cáo “*The wealth report 2019*” do Knight Frank công bố, với thống kê chi tiết về số lượng triệu phú của nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ, thì Việt Nam có 12.327 triệu phú USD vào năm 2018, tăng 23% so với 5 năm trước đó. Đồng thời, theo Vietnam+, thì có **90% triệu phú USD (có từ 1 triệu USD trở lên)** và **99,1% triệu phú USD (gồm khoảng 100 người có từ 30 triệu USD trở lên)** đều liên quan trực tiếp đến kinh doanh bất động sản.

Do vậy, Nhà nước cần điều tiết “*chênh lệch địa tô*” một cách hợp lý, công bằng, để đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà đầu tư, của người mua nhà và Nhà nước (*đại diện cho lợi ích công cộng*).

3.7)- Phát triển các khu đô thị mới, khu dân cư mới đạt nhiều thành quả, nhưng chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị cũ, thì mới đạt được những thành quả bước đầu:

Thành phố Hồ Chí Minh đã phát triển nhiều khu đô thị mới, khu dân cư mới hiện đại, có nhiều tiện ích và dịch vụ, môi trường sống ngày càng tốt hơn, như: Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, khu dân cư Him Lam, Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River Ba Son, Sunrise City, Sala City, Sài Gòn Pearl, Cantavil, Dragon City, Mizuki Park, Vạn Phúc City, Celadon City, Sài Gòn Mia, The Manor...

Trong hơn 30 năm qua, Thành phố cũng đã thực hiện thành công nhiều dự án chỉnh trang, tái thiết một số khu vực đô thị cũ, với dự án đầu tiên là khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5, tiếp theo là đã chỉnh trang thành công một số khu vực đô thị tại các quận nội thành, mà điển hình là công tác chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch thuộc lưu vực kênh **Nhiêu Lộc-Thị Nghè**; Tàu Hũ-Ruột Ngựa; Tân Hóa-Lò Gốm; Kênh Tẻ-Kênh Đò; kênh Hàng Bàng; kênh Tham Lương-Rạch Bến Cát-Vàm Nước Lên; Xây dựng lại một số chung cư cũ bị hư hỏng nặng và tái định cư các hộ dân, tạo được diện mạo đô thị mới, “*đổi đời*” cho các khu vực lụp xụp, “*ổ chuột*” trước đây.

Nhưng do nguồn lực ngân sách thành phố có hạn và chưa có cơ chế chính sách đầy đủ, có tính khả thi để huy động tối đa nguồn lực xã hội hóa, kể cả do “*điểm nghẽn*” về quy hoạch “*chỉ tiêu dân số*”, nên công tác chỉnh trang, tái thiết các khu vực đô thị cũ bị **chững lại**. Hiện nay, thành phố tiếp tục thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, như sau:

- Tiếp tục di dời, chỉnh trang, tái định cư hơn 20.000 hộ đang sống trên và ven kênh rạch.
- Xây dựng lại 474 nhà chung cư cũ (có trước năm 1975), tái định cư khoảng 35.000 hộ.
- Nhiều khu vực đô thị cũ, thấp tầng, cơ sở hạ tầng thấp kém, cần phải được chỉnh trang.

3.8)- “Độ trễ” của chính sách, pháp luật đối với thị trường bất động sản và “độ trễ” do quá trình thực hiện dự án bất động sản kéo dài:

Sở dĩ đến năm 2018, thị trường bất động sản mới bắt đầu thể hiện rõ nét tình trạng khó khăn và bị sụt giảm rất lớn về nguồn cung, là do **tác động của các chính sách, pháp luật đối với thị trường bất động sản luôn luôn có “độ trễ”**. Bên cạnh đó, đặc điểm của quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án bất động sản để làm ra sản phẩm, thường phải mất một thời gian dài (*trên dưới 05 năm*), nên cũng **luôn luôn có “độ trễ”**.

Do vậy, cần phải tính đến “*độ trễ*” khi ban hành các văn bản pháp luật, có đánh giá tác động đến thị trường bất động sản, như ví dụ sau đây:

- Trước ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực), thì “*chủ đầu tư*” các dự án nhà ở được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt “bình thường”**, nhưng kể từ năm 2017 trở đi, thì nguồn dự án này đã dần cạn kiệt, trong lúc thiếu nguồn dự án bổ sung (mới).

- **Từ ngày 10/12/2015 đến nay**(ngày Nghị định 99/2015 có hiệu lực), đã có hàng trăm dự án nhà ở có quỹ đất “*hỗn hợp*” bị “*ách tắc*” quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng; hoặc bị rà soát về pháp lý do quỹ đất dự án có nguồn gốc liên quan đất công (*như đã nêu trên*), dẫn đến thiếu hụt nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở, làm cho nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn rất lớn.

Hiệp hội nhận thấy, trong 10 năm qua, nhất là **trong 05 năm gần đây, công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật đã có bước phát triển tích cực. Đặc biệt, kỳ họp thứ 9 (tháng 6/2020) của Quốc hội Khóa XIV**, đã thông qua nhiều đề án luật có liên quan đến thị trường bất động sản, như Luật Doanh nghiệp, Luật PPP. Nhất là Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (*sửa đổi*), đã kết hợp sửa đổi một số điều khoản của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường (*có hiệu lực từ ngày 01/01/2021*), đi đôi với việc Chính phủ dự kiến ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*”, sẽ làm **tăng tính hệ thống, tính đồng bộ, tính liên thông của các quy định pháp luật, tháo gỡ được các vướng mắc, chông chéo, “xung đột pháp luật”**, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, ổn định, lành mạnh và bền vững hơn.

3.9)- Tác động của đại dịch CoViD-19 đối với thị trường bất động sản:

Kể từ đầu tháng 03/2020 đến nay, đại dịch CoViD-19 đã tác động tiêu cực rất lớn đến kinh tế, xã hội của cả nước và **làm trầm trọng thêm các khó khăn** của thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc thị trường **bất động sản cho thuê**(*nhà phố, căn hộ, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ... cho thuê*); phân khúc **bất động sản du lịch**(*khách sạn, cơ sở lưu trú du lịch - condotel*) và thị trường bất động sản thứ cấp, mua đi bán lại của các nhà đầu tư lướt sóng. Đại dịch CoViD-19 đã tác động đến tất cả các doanh nghiệp bất động sản, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động môi giới, hoặc đầu tư các khu du lịch nghỉ dưỡng. Trong 08 tháng đầu năm 2020, có đến 923 doanh nghiệp bất động sản bị giải thể, hoặc tạm ngừng hoạt động, cao nhất so với các lĩnh vực kinh tế khác (*như đã nêu ở phần trên*).

Giá nhà có xu thế tăng trong các năm qua và **trong thời gian đại dịch CoViD-19, giá nhà sơ cấp vẫn “neo” cao**, vì chi phí đầu tư cao và các chủ đầu tư nỗ lực tối đa để chịu đựng và giữ giá. Chỉ xuất hiện tình trạng **sụt giảm mạnh giá cho thuê** bất động sản (*nhà phố, cơ sở thương mại, dịch vụ cho thuê*), hoặc tình trạng **sụt giảm giá bán nhà trên thị trường sơ cấp**, do nhà đầu tư không chịu đựng nổi áp lực trả lãi, trả nợ gốc, phải chấp nhận “*bán lỗ để cắt lỗ*”.

Đại dịch CoViD-19 đã, đang và sẽ tiếp tục làm thay đổi căn bản nền kinh tế toàn cầu và thị trường bất động sản, thay đổi lớn cả về nhận thức và hành vi của xã hội, của từng người trong quá trình thực hiện giãn cách xã hội, phòng chống dịch bệnh. Trong đó, có việc định hình lại nhu cầu nhà ở, tìm kiếm thông tin, giao kết hợp đồng và thanh toán của khách hàng, của nhà đầu tư thứ cấp, buộc các doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản cũng phải thay đổi triệt để để đáp ứng các yêu cầu rất mới này và chuyển hướng mạnh mẽ sang nền kinh tế số hóa, sử dụng trí tuệ nhân tạo (AI), thực tế ảo, công nghệ Blockchain, làm việc và kết nối trực tuyến, thanh toán I-banking... trong tình trạng bình thường mới, sống chung an toàn với CoViD-19.

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ, các Bộ, ngành và các địa phương đã chỉ đạo kịp thời, hiệu quả công tác phòng chống dịch và có các gói hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, nhất là các chính sách về thuế, tín dụng, tiền thuê đất, để vượt qua đại dịch CoViD-19.

Tác động tiêu cực của đại dịch CoViD-19, có thể còn kéo dài trong 1-2 năm tới đây, có liên quan đến tất cả các chủ thể trên thị trường bất động sản, như các chủ đầu tư dự án; người mua nhà; nhà môi giới; nhà thầu xây lắp; các đơn vị tư vấn; các đơn vị sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất; các tổ chức tín dụng; người cho thuê nhà, cho thuê

mặt bằng; làm giảm sự đóng góp của lĩnh vực bất động sản vào tăng trưởng GDP và làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

3.10)- Tác động của đầu tư nước ngoài (FDI) đối với thị trường bất động sản:

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào bất động sản ngày càng tăng, nhưng **doanh nghiệp Việt vẫn giữ vững vị thế thống lĩnh thị trường bất động sản:**

Trong 05 năm qua, nguồn vốn FDI tăng trưởng mạnh, bình quân khoảng trên dưới 35 tỷ USD/năm. **Lĩnh vực bất động sản** thường xếp thứ 3, có năm vươn lên thứ 2 trong thu hút nguồn vốn FDI, như năm 2019, thu hút được 3,88 tỷ USD, **chiếm 10,2%**, xếp thứ 2; Trong **08 tháng đầu năm 2020** chỉ thu hút được 2,87 tỷ USD, **xếp thứ 3**, Hà Nội đứng đầu trong thu hút nguồn vốn FDI vào bất động sản. Các nước Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Hong Kong, Trung Quốc dẫn đầu trong đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

Nguồn vốn FDI đầu tư vào bất động sản thường lựa chọn phương thức đầu tư FDI **“chậm mà chắc”**, thông qua hoạt động **mua bán dự án, sáp nhập doanh nghiệp (M&A)** có các dự án có quỹ đất sạch, đã giải phóng mặt bằng, hoặc tăng dần tỷ trọng sở hữu, nên ít bị rủi ro. Trong hơn 20 năm qua, nhiều doanh nghiệp FDI đã đạt được hiệu quả kinh doanh cao và tạo được vị thế ngày càng lớn trong thị trường bất động sản và nền kinh tế.

Nhìn chung, việc thu hút nguồn vốn FDI đã tác động tích cực đến thị trường bất động sản, như sau: (i) *Bổ sung nguồn vốn quan trọng, thay thế một phần nguồn vốn tín dụng;* (ii) *Đa dạng hóa sản phẩm nhà ở với nét mới về kiến trúc, nâng cao chất lượng xây dựng, tiện ích, dịch vụ;* (iii) *Nâng cao tính minh bạch và năng lực quản trị doanh nghiệp.*

Trước đây, có quan ngại về việc “mở cửa” nền kinh tế, thì thị trường bất động sản bị doanh nghiệp nước ngoài thôn tính. Nhưng, qua hơn 30 năm thực hiện đường lối đổi mới, có thể nhận định, **các Tập đoàn kinh tế Việt Nam, chủ yếu thuộc khu vực tư nhân, đang thống lĩnh thị trường bất động sản**, chưa có nguy cơ bị các doanh nghiệp FDI lũng đoạn, thao túng.

Tuy nhiên, cần kiểm soát chặt chẽ hiện tượng người nước ngoài “nấp bóng” người Việt hoặc doanh nghiệp Việt để “**mua chui, thầu tóm**” đất đai ở các vị trí “**nhạy cảm**” có liên quan đến quốc phòng, an ninh, như Bộ Quốc phòng đã cảnh báo. Hoặc hiện tượng doanh nghiệp có liên hệ mật thiết với các nhà đầu tư nước ngoài, thực hiện “**mua gom đất vàng**” ở các thành phố lớn, có dấu hiệu **đầu cơ** đất đai, hoặc **tích tụ các quỹ đất lớn** tại các vị trí đắc địa.

3.11)- Tác động của “chiến tranh thương mại” đối với thị trường bất động sản:

Cuộc “chiến tranh” thương mại giữa các nền kinh tế lớn trên thế giới và chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch trong tình hình đại dịch CoViD-19 diễn biến khó lường, đang định hình lại nền kinh tế và chuỗi cung ứng toàn cầu, tác động mạnh mẽ đến tất cả các nước, tác động trực tiếp đến nền kinh tế và cả thị trường bất động sản nước ta.

Nếu kiểm soát hiệu quả đại dịch CoViD-19, thì nước ta có nhiều cơ hội tiếp nhận dòng dịch chuyển nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI). Thị trường bất động sản có cơ hội thu hút thêm nhiều nguồn vốn FDI và được hưởng lợi trước hết là bất động sản công nghiệp, kéo theo là văn phòng cho thuê, nhà cho thuê và nhiều lĩnh vực dịch vụ khác.

Để thu hút được nhiều nguồn vốn FDI chất lượng cao, nước ta cần phải khắc phục được các “**điểm nghẽn**” yếu kém về cơ sở hạ tầng, trước hết là hạ tầng giao thông, logistics và yếu kém về chất lượng nguồn nhân lực, đi đôi với **xác lập hợp lý giá cho thuê đất công nghiệp**, để tăng sức cạnh tranh và thu hút nhiều nhà đầu tư lớn.

Tuy nhiên, để giảm thiểu rủi ro nếu quá lệ thuộc vào lĩnh vực FDI, nước ta cần phải phát triển các ngành công nghiệp phụ trợ, biến nền kinh tế nước ta thành một phần của chuỗi

cung ứng toàn cầu. Đồng thời, trước khi “muốn” thu hút được thêm nhiều nguồn vốn FDI (mới), thì cần phải có chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để giữ chân các doanh nghiệp FDI lớn, quan trọng, đã đầu tư vào nước ta, để họ yên tâm làm ăn, mở rộng đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh. Cần lưu ý một sự kiện mới đây, để có hướng xử lý tốt hơn, đó là việc Samsung Hàn Quốc đã đầu tư lớn vào nước ta, nhưng vừa quyết định đầu tư 40 tỷ USD vào Ấn Độ. Nếu Samsung mở rộng đầu tư tại nước ta thì tốt cho ta hơn.

3.12)- Tác động của chính sách cho cá nhân nước ngoài nhập cảnh hợp pháp được mua và sở hữu 01 nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh:

Kể từ ngày 01/07/2015 (Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực), người nước ngoài nhập cảnh hợp pháp được mua và sở hữu 01 nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại trong thời hạn tối đa 50 năm (có thể được gia hạn nếu có nhu cầu), trừ khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh. Qua khảo sát 17 Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn, thì đã có 12.335 người nước ngoài mua nhà tại nước ta, trong đó, có 10.020 người mua nhà tại thành phố Hồ Chí Minh, chiếm đến 81,2%. Giả định số lượng trên chiếm 70% toàn quốc, thì tổng số người nước ngoài đã mua khoảng 16.000 căn nhà, chiếm khoảng 0,85% tổng số nhà ở trong 05 năm qua. Trong đó, phần lớn là người nước ngoài đến từ các nước thuộc khu vực Đông Á, Đông Nam Á, như Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Hong Kong, Singapore. Trong lúc người nước ngoài thuộc khu vực Châu Âu, Bắc Mỹ, Australia, New Zealand, Nhật Bản thường lựa chọn thuê nhà.

Chính sách cho người nước ngoài sở hữu nhà tại nước ta, đã khẳng định nước ta “mở cửa” và tương đồng với pháp luật của các nước trên thế giới, nhằm mục tiêu thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) và cũng là hình thức “xuất khẩu tại chỗ”, kích cầu tiêu dùng để đáp ứng nhu cầu đa dạng của người nước ngoài sau khi mua nhà.

Thực tế thị trường cho thấy, không có “làn sóng” người nước ngoài mua nhà tại nước ta trong 05 năm qua. Nhưng, đã cho thấy những dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà chung cư cao cấp, hiện đại, có đầy đủ dịch vụ, tiện ích, an ninh an toàn, giao thông thuận tiện, thì mới thu hút được người nước ngoài lựa chọn cư trú hoặc mua nhà.

Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương thu hút nhiều người nước ngoài mua nhà nhất, chiếm khoảng 80% tổng số người nước ngoài mua nhà tại nước ta.

Việc thực hiện chính sách cho người nước ngoài sở hữu nhà ở, bước đầu đã có tác động tích cực đối với thị trường bất động sản, và cũng chưa có dấu hiệu tác động tiêu cực quá lớn đối với người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp trong việc tạo lập nhà ở.

Cần lưu ý là hiện nay, có một số nước đang điều chỉnh chính sách cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà theo hướng thắt chặt hơn, để chống tình trạng đầu cơ (như Hàn Quốc), hoặc tình trạng người nước ngoài mua quá nhiều nhà, dẫn đến giá nhà tăng cao, làm cho người bản địa có thu nhập trung bình và có thu nhập thấp khó tạo lập nhà (như Australia).

Mới đây, Bộ Quốc phòng cũng đã cảnh báo về tình trạng một số người nước ngoài “mua chui” bất động sản, kể cả dùng thủ đoạn “nhờ” doanh nghiệp hoặc cá nhân người Việt đứng tên mua nhà tại một số địa điểm “nhạy cảm”, có ảnh hưởng đến quốc phòng và an ninh.

Việc “mở cửa” cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà còn một số vướng mắc sau:

(1) Luật Nhà ở 2014 ban hành sau Luật Đất đai 2013, nên Điều 5 Luật Đất đai quy định về “Người sử dụng đất”, chưa có đối tượng sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài”.

(2) Khoản (2.d) Điều 174 Luật Đất đai quy định: “*Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam*”, **chưa cho phép thế chấp tại ngân hàng ở nước ngoài**. Trong lúc Việt kiều, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà thì có nhu cầu thế chấp nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại ngân hàng của nước ta, hoặc tại ngân hàng ở nước ngoài. Mà theo luật pháp quốc tế thì nếu có tranh chấp về bất động sản, thì xử lý theo pháp luật của nước có bất động sản tọa lạc.

(3) Hiện nay, việc **cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (sổ hồng) **cho người nước ngoài vẫn không kịp thời**, làm cho người mua nhà bị bức xúc và không được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

(4) Chưa có khung pháp lý để giải quyết nhu cầu của chủ sở hữu nhà là người nước ngoài khi bán lại nhà ở và trong trường hợp dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành bàn giao, trở thành khu dân cư thông thường, do quy định của Luật Nhà ở là người nước ngoài chỉ được mua nhà tại các dự án nhà ở thương mại (có thể hiểu là không được mua nhà trong khu dân cư thông thường), cũng chưa có hướng dẫn về việc người nước ngoài có nhu cầu bán lại nhà cho người nước ngoài khác.

3.13)- Nhiều loại hình đầu tư kinh doanh bất động sản (mới) phát sinh nhưng chưa có đủ hành lang pháp lý để điều chỉnh hiệu quả:

Trong thời gian qua, với đà phát triển của công nghệ và nền kinh tế số, đi đôi với chính sách đầu tư kinh doanh thông thoáng của Nhà nước, thể hiện tại Khoản 1 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 (kể cả Luật Đầu tư 2014) về “*chính sách về đầu tư kinh doanh*”, đã quy định “*Nhà đầu tư có quyền thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong các ngành, nghề mà Luật này không cấm*”, đã xuất hiện một số loại hình đầu tư kinh doanh (mới) nhưng chưa có đủ hành lang pháp lý để điều chỉnh hiệu quả, như **officetel, serviced apartment, shophouse, condotel, farmstay, hoặc chia nhỏ giá trị bất động sản để huy động vốn đầu tư sử dụng công nghệ blockchain...**

Do vậy, cần phải xây dựng “**khung pháp luật**” có tính nguyên tắc để xử lý các loại hình bất động sản (mới) đang và sẽ còn phát sinh, không để bị động như trong thời gian qua.

3.14)- Nguyên nhân:

Thị trường bất động sản **gặp khó khăn trong 03 năm qua**, bị lệch pha “*cung - cầu*”, bị thiếu hụt nguồn cung dự án, thiếu hụt sản phẩm nhà ở, là điều “*không bình thường*” và có tính nhất thời, vì thị trường bất động sản về “*bản chất không xấu*”, do “*tổng cầu*” có khả năng thanh toán vẫn rất lớn; sức mua, tính thanh khoản vẫn tốt và tầng lớp trung lưu đang tăng trưởng nhanh.

Nguyên nhân chủ quan hàng đầu lại do những vướng mắc về thể chế pháp luật, thiếu tính hệ thống, thiếu tính đồng bộ, thiếu tính liên thông. Đồng thời, còn do khâu thực thi pháp luật còn nhiều hạn chế, bất cập, dẫn đến “*ách tắc*” quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng, phù hợp với nhận định của Đảng và Nhà nước về “*03 điểm nghẽn*” của nền kinh tế nước ta: (i) *Điểm nghẽn về thể chế pháp luật*; (ii) *Điểm nghẽn về cơ sở hạ tầng*; (iii) *Điểm nghẽn về chất lượng nguồn nhân lực*. Trong đó, “*điểm nghẽn về thể chế pháp luật*” đang từng bước được tháo gỡ, thể hiện rõ nét trong việc Quốc hội vừa ban hành Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (sửa đổi), kết hợp sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của các Luật có liên quan, đã đảm bảo tính hệ thống, tính thống nhất, tính liên thông giữa các văn bản pháp luật.

3.15)- Kết luận:

Mặc dù hiện nay phải đương đầu với nhiều khó khăn chồng chất, nhưng thị trường bất động sản có khả năng tự phục hồi trở lại mạnh mẽ ngay sau khi kiểm soát được đại dịch CoViD-19, với điều kiện được tháo gỡ “*điểm nghẽn*” về thể chế pháp luật (bao gồm Luật và

Văn bản dưới Luật) và công tác thực thi pháp luật. Về lâu dài, sự phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị, hạ tầng giao thông sẽ tạo điều kiện để phát triển đô thị và thị trường bất động sản đồng bộ và bền vững hơn. Trong đó, các doanh nghiệp bất động sản sẽ tham gia tích cực trong việc phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng giao thông.

Hiệp hội tin tưởng rằng, kể từ ngày 01/01/2021, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng (sửa đổi) có hiệu lực sẽ tháo gỡ được một số điểm nghẽn của thị trường bất động sản. Đồng thời, theo chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội, thì năm 2021 sẽ sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và xem xét Đề án sửa đổi Luật Đất đai; Cùng với việc Chính phủ đang xem xét ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thi hành Luật Đất đai” (đang dự thảo), sẽ tiếp tục tháo gỡ nốt các vướng mắc còn lại, để thị trường bất động sản thực sự phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững.

4/- Một số vướng mắc về thể chế pháp luật:

4.1)- Một số vướng mắc pháp luật về đất đai và giải pháp xử lý:

a. Về khái niệm “dự án đầu tư” và “dự án sản xuất, kinh doanh” và cơ chế xử lý các “thửa đất công” nằm xen kẽ trong dự án đầu tư:

- Điều 58 Luật Đất đai quy định “Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”, sử dụng khái niệm “dự án đầu tư” **thống nhất với Luật Đầu tư**. Nhưng, Điều 14 và Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP lại sử dụng 03 khái niệm độc lập: “Dự án sản xuất, kinh doanh”, “Dự án nhà ở”, “Dự án kinh doanh bất động sản”, khác với Luật Đất đai và Luật Đầu tư, dẫn đến “**vướng mắc**” trong thực thi pháp luật, làm “**ách tắc**” các dự án nhà ở và các dự án kinh doanh bất động sản.

- Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP chưa có cơ chế xử lý hợp lý trường hợp các “**thửa đất công**” nằm xen kẽ trong dự án đầu tư, nhất là đối với “**dự án nhà ở**”.

Các “**vướng mắc**” này sắp được giải quyết do Chính phủ đang xem xét ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thi hành Luật Đất đai*” (đang dự thảo).

b. Đất đai là nguồn lực hàng đầu để phát triển kinh tế, ổn định xã hội, nhưng chưa được phát huy đầy đủ, trong đó có nguyên nhân do chưa phát huy hiệu quả vai trò, vị trí của “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi**”:**

- Nguồn lực đất đai được hình thành từ hoạt động quy hoạch sử dụng đất (hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất), kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất. Công tác quy hoạch sử dụng đất gắn bó hữu cơ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch giao thông và các quy hoạch chuyên ngành khác. Quy hoạch thể hiện 03 đặc trưng cơ bản: (i) Quy hoạch là **tầm nhìn** của Nhà nước; (ii) Quy hoạch là **ý chí** của Nhà nước; (iii) Quy hoạch là **lợi ích** của Nhà nước, đồng nhất với lợi ích của xã hội. Quy hoạch sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất tạo ra nguồn lực cho ngân sách nhà nước.

- Điều 68 Luật Đất đai quy định về “**Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi**”, trong đó có “**tổ chức dịch vụ công về đất đai**”, mà hiện nay đều đã thành lập “**Trung tâm phát triển quỹ đất**” thuộc Sở Tài nguyên Môi trường cấp tỉnh.

Nhưng, kể từ Luật Đất đai 2003 đến Luật Đất đai 2013 cho đến nay, **không hiểu vì sao, vẫn chưa có cơ chế để phát huy hiệu quả vai trò, vị trí của “**Trung tâm phát triển quỹ đất**” làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi, đấu giá quyền sử dụng đất(?)**.

Nếu thực hiện đúng chức năng của “**Trung tâm phát triển quỹ đất**” làm nhiệm vụ “**bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi, đấu giá quyền sử dụng đất**” hoặc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” để lựa chọn nhà đầu tư, sẽ đạt được hiệu quả tích cực như sau:

(1) **Bồi thường công bằng** cho người sử dụng đất trong cùng khu vực, với giá như nhau, sẽ khắc phục được tình trạng bồi thường không công bằng, do chủ đầu tư dự án nhà ở thì bồi thường giá cao; Thực hiện dự án công ích của Nhà nước, thì bồi thường giá thấp, dẫn đến bị người dân khiếu kiện.

(2) **“Đấu giá quyền sử dụng đất”** hoặc **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”**, sẽ đạt được 03 điều lợi, như sau: (i) Vừa tạo nguồn thu ngân sách nhà nước cao nhất (thu phần “chênh lệch địa tô”) theo giá thị trường; (ii) Vừa tạo được môi trường kinh doanh minh bạch, loại trừ cơ chế “xin-cho”, tiêu cực; (iii) Vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp sớm triển khai dự án, do khâu giải phóng mặt bằng nhiều khê nhất, mất nhiều thời gian nhất.

(3) **Hạn chế được tối đa khả năng xảy ra khiếu kiện đông người**, kéo dài, gây mất ổn định về trật tự, an toàn xã hội.

Giải pháp để phát huy hiệu quả vai trò, vị trí của “Trung tâm phát triển quỹ đất” là: (i) “Trung tâm phát triển quỹ đất” là đơn vị công ích, hoặc đơn vị sự nghiệp có thu, có cơ chế hoạt động linh hoạt, năng động như “doanh nghiệp tư nhân”, để đáp ứng kịp thời các yêu cầu của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện bồi thường; (ii) Được cấp vốn, hoặc tạm cấp vốn ban đầu, hoặc ứng vốn từ “Quỹ phát triển đất”, đủ để thực hiện nhiệm vụ bồi thường và có cơ chế hoàn trả vốn; (iii) Có cơ chế quản lý và kiểm soát chặt chẽ hoạt động của “Trung tâm phát triển quỹ đất” và “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” để phòng ngừa tham nhũng, tiêu cực, móc ngoặc.

c. Về quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, kể cả “dự án nhà ở thương mại giá thấp”:

Khoản (1.a) Điều 110 Luật Đất đai quy định **“không miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”**. Quy định này không hợp lý, đối với các **“dự án nhà ở thương mại giá thấp”**.

Hiện nay, Bộ Xây dựng và Hiệp hội đang xây dựng **“Đề án Phát triển nhà ở thương mại giá thấp”**, nhằm phát triển các dự án căn hộ có giá thấp hơn 20 triệu đồng/m² (Riêng đô thị đặc biệt, đô thị loại 1 có thể có mức giá cao hơn, nhưng không quá 25 triệu đồng/m²). Trong đó, có đề xuất cơ chế, chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với **“dự án nhà ở thương mại giá thấp”** (mức ưu đãi thấp hơn chính sách nhà ở xã hội), để đáp ứng nhu cầu nhà ở của số đông người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, giới trẻ và người nhập cư.

d. Về “thời hạn sử dụng đất”:

Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai quy định **“Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**.

Quy định này, không hợp lý đối với các dự án có sử dụng đất, nhất là dự án nhà ở, vì sau khi có Quyết định giao đất, chủ đầu tư thường phải mất thời gian trên dưới 03 năm để hoàn thành thi công xây dựng các công trình đưa vào sử dụng.

Do vậy, bên cạnh cách tính “thời hạn sử dụng đất” (nêu trên), đề nghị **bổ sung thêm** cách tính “thời hạn sử dụng đất” kể **“từ ngày công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng”**.

e. Về “đất xây dựng khu chung cư” và cách tính “đất ở” dự án nhà chung cư:

Điều 145 Luật Đất đai quy định về “đất xây dựng khu chung cư”, nhưng không quy định rõ cách tính “đất ở” dự án nhà chung cư và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho phần diện tích tầng hầm vượt ra ngoài ranh diện tích xây dựng khối để nhà chung cư, dẫn đến các địa phương có nhận thức và thực thi Luật Đất đai khác nhau.

Trên thực tế, có 02 loại dự án nhà chung cư: (i) *Dự án nhà chung cư quy mô nhỏ*, mà đường nội bộ, nhóm cây xanh thuộc quyền quản lý của các chủ sở hữu nhà chung cư, nên có thể tính **“đất ở” trên toàn bộ diện tích đất dự án**; (ii) *Dự án nhà chung cư quy mô lớn*, sau khi hoàn thành, thì có đường nội bộ, nhóm cây xanh thuộc quyền quản lý của các chủ sở hữu nhà chung cư; Bên cạnh đó, có một số công trình như đường giao thông đối ngoại, công viên, phần đất y tế, giáo dục thuộc diện phải bàn giao cho địa phương quản lý; nên có thể tính **“đất ở” trên diện tích đất dự án còn lại, trừ các phần đất giao thông, đất y tế, đất giáo dục, đất công viên đã bàn giao cho địa phương quản lý**.

g. Về “đất du lịch”:

Điều 153 Luật Đất đai quy định về “Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp”, có thể hiểu là bao gồm **“đất du lịch”**. Hiện nay, ngành du lịch đang phát triển theo định hướng trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, theo Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị. Do vậy, rất cần thiết bổ sung **“đất du lịch”** và hoàn thiện Điều 153 Luật Đất đai, như sau: “Đất thương mại, dịch vụ; **đất du lịch**; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp”.

h. Về việc Nhà nước thu “một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa”:

-Khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai quy định khi sử dụng đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất phi nông nghiệp, trong đó có các dự án nhà ở, thì người sử dụng đất(chủ đầu tư dự án)**“phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ”**, nhằm bảo vệ quỹ đất trồng lúa, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia.

- Khoản 2 Điều 5 Nghị định 35/2015/NĐ-CP quy định việc **thu “một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa”**, như sau: “Tùy theo điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức nộp cụ thể nhưng **không thấp hơn 50% số tiền được xác định theo diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải chuyển sang đất phi nông nghiệp nhân với giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất”**.

Căn cứ các quy định trên đây, các địa phương **đã quy định mức thu khác nhau**, như sau:

-Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức thu bằng **80%** bảng giá đất nông nghiệp.

-Tỉnh Bắc Ninh quy định mức thu bằng **70%** bảng giá đất nông nghiệp.

-Tỉnh Long An quy định mức thu bằng **50%** bảng giá đất nông nghiệp(**bằng mức thu tối thiểu của Nghị định 35/2015/NĐ-CP**).

Ví dụ minh họa: Một dự án nhà ở sử dụng 10 ha đất nông nghiệp, được duyệt 40% đất ở (40.000m²) tại huyện Bình Chánh (khu vực 4); hệ số điều chỉnh giá đất k = 1,9; có giá đất nông nghiệp (vị trí 1) là 200.000 đồng/m², phải nộp tiền bảo vệ đất lúa, tính theo công thức:

$$\text{Tiền bảo vệ đất lúa} = 200.000 \text{ đ} \times 80\% \times 100.000 \text{ m}^2 \times 1,9 = 30,4 \text{ tỷ đồng}$$

Như vậy, mỗi mét vuông đất ở của dự án phải chịu thêm chi phí 760.000 đồng/m²

Hiệp hội nhận thấy, việc quy định Nhà nước thu “một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa” là **không thật hợp lý và có thể đây là khoản thu trùng lặp, làm tăng thêm giá thành nhà ở, mà người mua nhà phải gánh chịu khi mua nhà**, bởi lẽ: (i) Chủ đầu tư đã nộp “tiền sử dụng đất” được tính giá đất theo mục đích sử dụng đất (mới); (ii) Các thửa đất nông nghiệp trong dự án nhà ở, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, không còn là đất nông nghiệp.

i. Bất cập trong thực thi quy định về “tách thửa đất ở nông thôn, đất ở đô thị”:

Điều 144 và Điều 145 Luật Đất đai chỉ quy định tách thửa đối với “**đất ở nông thôn, đất ở đô thị**”. Nhưng, theo đề nghị của các địa phương, Chính phủ đã ban hành Nghị định 01/2017/NĐ-CP bổ sung “**Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa**” vào Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương**”.

Quy định này vừa trái với Luật Đất đai, vừa có thể bị lợi dụng làm gia tăng tình trạng phân lô bán nền tràn lan trong thời gian qua.

4.2)- Một số vướng mắc pháp luật khác và giải pháp xử lý:

a. Về quy định phải có 100% “đất ở” mới được chỉ định “chủ đầu tư”:

Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, quy định dự án nhà ở phải có 100% “đất ở” mới được chỉ định “chủ đầu tư” và Nghị định 99/2015/NĐ-CP (có hiệu lực ngày 10/12/2015), đã làm “ách tắc” thủ tục đầu tư xây dựng đối với hàng trăm dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp trong 05 năm qua.

“**Vướng mắc**” này đã được Quốc hội khóa XIV xử lý thông qua Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (sửa đổi) trong kỳ họp thứ 9 tháng 06/2020, đã thay thế từ “**đất ở**” bằng cụm từ “**đất ở hợp pháp và các loại đất khác**” tại Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở. Đi đôi với sửa đổi, bổ sung Khoản (2.c) Điều 22 Luật Nhà ở, như sau: “**Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng**”.

b. Về sự không thống nhất khái niệm “nhà đầu tư” và “chủ đầu tư”:

Luật Đầu tư 2014 sử dụng khái niệm “**nhà đầu tư**” và trong nội dung Luật không hề có sự liên thông với khái niệm “**chủ đầu tư**”; Trong lúc, Luật Nhà ở 2014, Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Xây dựng 2014 sử dụng khái niệm “**chủ đầu tư**” và trong nội dung Luật không hề có sự liên thông với khái niệm “**nhà đầu tư**”, dẫn đến “**vướng mắc**” trong quá trình áp dụng pháp luật, thực thi pháp luật, làm “ách tắc” quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp.

“**Vướng mắc**” này đã được Quốc hội khóa XIV xử lý thông qua Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (sửa đổi) trong kỳ họp thứ 9 tháng 06/2020 vừa qua, đã quy định tại Khoản (2.c) Điều 22 Luật Nhà ở (được sửa đổi tại Luật Đầu tư 2020) và tại Khoản (2.d) Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) quy định “**chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận**”.

c. Bất cập về quy định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở:

Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị, quy định “**Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư**”. Quy định này vừa mâu thuẫn với chính Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị, quy định “**Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp Giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng**”, mà có “**dự án đầu tư xây dựng**” thì mới xác định được “**chủ đầu tư**”; vừa mâu thuẫn với Luật Đầu tư 2014, vì “**Quyết định chủ trương đầu tư**” chỉ ghi tên “**nhà đầu tư**” chứ không ghi tên “**chủ đầu tư**”.

“**Vướng mắc**” này đã được Quốc hội khóa XIV xử lý theo các quy định (mới) tại Luật Đầu tư và Luật Xây dựng (sửa đổi), kết hợp với sửa đổi một số điều, khoản của Luật Nhà ở, vừa được Quốc hội thông qua tháng 06/2020.

d. Bất cập về quy định dự án nhà ở phải có “đất ở” mới được chỉ định chủ đầu tư:

Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở quy định dự án nhà ở phải có “**đất ở**” mới được chỉ định chủ đầu tư, dẫn đến “ách tắc” hàng trăm dự án nhà ở, vì tuyệt đại đa số các dự án nhà ở đều có quỹ đất “**hỗn hợp**”, không có “**đất ở hợp pháp 100%**”.

“Vướng mắc” này đã được Quốc hội khóa XIV xử lý, theo các quy định (mới) tại Luật Đầu tư và Luật Xây dựng (sửa đổi), kết hợp với sửa đổi một số điều, khoản của Luật Nhà ở (kể cả bãi bỏ Khoản 3 Điều 22 và Điều 171 Luật Nhà ở 2014) vừa được Quốc hội thông qua tháng 06/2020. Tại Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở, đã quy định trường hợp nhà đầu tư **“Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”**.

e. Bất cập về quy định dự án nhà ở phải lập “Báo cáo khả thi đánh giá tác động môi trường” khi lập thủ tục **“Quyết định chủ trương đầu tư”**:

Điều a, điểm đ khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường 2018 quy định dự án nhà ở phải lập **“Báo cáo khả thi đánh giá tác động môi trường”** khi lập thủ tục **“Quyết định chủ trương đầu tư”**. Đây là quy định bất hợp lý, dẫn đến cách làm đối phó, hình thức, tốn kém chi phí của doanh nghiệp, vì tại thời điểm này, nhà đầu tư chưa lập dự án đầu tư.

“Vướng mắc” này đã được Quốc hội khóa XIV xử lý, theo các quy định (mới) tại Luật Đầu tư, sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm đ khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường, quy định cấp có thẩm quyền căn cứ **“đánh giá sơ bộ”** tác động môi trường để chấp thuận chủ trương đầu tư; hoặc để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư chỉ được thực hiện dự án sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

g. Quy định về xây dựng “nhà ở riêng lẻ” không chặt chẽ nên đã bị lợi dụng làm phát sinh tình trạng nở rộ chung cư mini tại khu vực nội thành của các đô thị:

- Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP quy định việc xây dựng **“nhà ở riêng lẻ”** của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch; có giấy phép xây dựng; phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị. Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP không cho phép **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**, được thiết kế kiểu **“chung cư mini”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ tại các đô thị.

- Chỉ đến năm 2010, Nghị định 71/2010/NĐ-CP mới cho phép **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**, được thiết kế kiểu **“chung cư mini”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ nhỏ tại các đô thị. Quy định này không phù hợp và trái với Luật Nhà ở 2005.

- Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014, tại Điều 46, đã cho phép hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

Quy định này đã tạo cơ sở pháp lý dẫn đến tình trạng phát triển loại nhà **“chung cư mini”**, **“chung cư hộp diêm”**, làm tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, làm phá vỡ quy hoạch, gây trở ngại cho công tác chỉnh trang đô thị.

Do vậy, có thể nhận định, có nguyên nhân do bất cập của các quy định của pháp luật về nhà ở, đã bật đèn xanh làm phát sinh tình trạng **“nở rộ”** nhiều công trình nhà ở riêng lẻ được thiết kế kiểu **“chung cư mini”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ mini tại các đô thị trong 10 năm qua (2010-2020).

Để khắc phục bất cập trên đây, Hiệp hội đề xuất cần phải sửa đổi, bổ sung Khoản 2

Điều 46 Luật Nhà ở 2014, quy định: *(i) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ không nhằm mục đích kinh doanh, phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị; thì không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; (ii) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở nhằm mục đích kinh doanh (để bán, cho thuê...), thì phải lập dự án đầu tư xây dựng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”.*

5/- Vướng mắc do công tác thực thi pháp luật:

Cùng một mặt bằng pháp luật như nhau, mà địa phương này thì thị trường bất động sản phát triển tốt, thu hút được nhiều nhà đầu tư, còn địa phương khác thì trì trệ, vướng mắc và luôn kêu khó, có **nguyên nhân từ cán bộ, trong công tác chỉ đạo điều hành thực thi pháp luật**.

Kể từ tháng 12/2015, các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn do các “vướng mắc” do một số quy định của pháp luật chồng chéo, mâu thuẫn, không đồng bộ. Các “vướng mắc” này về cơ bản đã được Quốc hội khóa XIV xử lý thông qua Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 9 tháng 06/2020 (nêu trên).

Nhưng hơn 01 năm qua, các doanh nghiệp bất động sản thành phố Hồ Chí Minh lại còn “bị” thêm “vướng mắc” do Dự thảo quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở không phù hợp với các quy định pháp luật và cũng không phù hợp với thực tiễn (04 Bước, hoặc 05 Bước). Theo đó, “nhà đầu tư” dự án nhà ở **phải “hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”**, mới được công nhận “chủ đầu tư”, mới được cấp Giấy phép xây dựng, **mới được thi công các công trình** của dự án.

Trong lúc, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định “chủ đầu tư” dự án nhà ở phải “hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất” trước khi bán nhà có sẵn hoặc bán nhà hình thành trong tương lai, hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật Xây dựng cũng không yêu cầu “chủ đầu tư” phải “hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất”, thì mới được khởi công xây dựng các công trình của dự án nhà ở.

Do vậy, trong các năm gần đây, nhiều doanh nghiệp bất động sản **đã rời thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hướng đầu tư rất lớn về các tỉnh**, khai phá các thị trường mới.

Để khắc phục “vướng mắc” trên, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, **sớm ban hành “Quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại”**, gồm **04 bước**:

Bước 1: Lập thủ tục **Quyết định chủ trương đầu tư** theo quy định của Luật Đầu tư 2014 (Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, là thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**”).

Bước 2: **Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500** hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Bước 3: **Thực hiện song song và nối tiếp liên tục** các thủ tục hành chính sau đây: Lập thủ tục **giao thuê đất**, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; **Công nhận chủ đầu tư**, chấp thuận đầu tư; Thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, **cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình**, theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ; Xác định nghĩa vụ tài chính, **nộp tiền sử dụng đất** (Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, bỏ thủ tục thẩm định thiết kế kỹ thuật, mà lồng ghép trong thủ tục cấp Giấy phép xây dựng).

Bước 4: Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6/- Công cụ điều tiết thị trường bất động sản:

Trong nền kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa, bên cạnh việc tôn trọng các quy luật khách quan, thì vai trò quản lý và điều tiết của Nhà nước ngày càng quan trọng, cần thiết và có tính quyết định, đối với sự phát triển của thị trường bất động sản, hướng tới mục tiêu minh bạch, lành mạnh, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, ổn định và bền vững.

Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản thông qua các công cụ chủ yếu sau đây:

(1) **Công cụ về thuế**, phí và các khoản thu ngân sách nhà nước từ đất(*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển mục đích sử dụng đất*).

(2) **Công cụ về chính sách tiền tệ-tín dụng**.

(3) **Công cụ về quy hoạch**, kế hoạch sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất và các quy hoạch về xây dựng, đô thị, phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản.

(4) **Công cụ hành chính**, bằng việc sử dụng các quyết định hành chính để điều tiết thị trường bất động sản khi bị khủng hoảng “*bong bóng*”, hoặc bị “*đóng băng*”.

Hiệp hội nhận thấy, trong thời gian qua, Nhà nước đã sử dụng các “*công cụ về thuế, tín dụng*” đạt được hiệu quả tích cực. Tuy nhiên, vẫn có bất cập về quy định thu “*tiền sử dụng đất*” đối với dự án nhà ở, do có dấu hiệu “*tận thu*”, “*thu một lần, thu trước*”, làm cho doanh nghiệp gần như phải “*mua đất*” 02 lần: Lần 1, “*mua quyền sử dụng đất*” của người dân theo giá thị trường để có quỹ đất dự án; Lần 2, nộp “*tiền sử dụng đất*” cho Nhà nước (với mức nộp bằng khoảng trên dưới 70% chi phí giải phóng mặt bằng). Mà lẽ ra, khoản thu “*tiền sử dụng đất*” nên chuyển thành khoản “*thuế*” đánh trên hành vi “*chuyển mục đích sử dụng đất*”, vừa minh bạch, vừa loại trừ được cơ chế “*xin-cho*”. Trên cơ sở đó, Nhà nước ban hành “*thuế bất động sản*” để tạo nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

Đồng thời, Hiệp hội nhận thấy, có thời điểm Nhà nước sử dụng “*công cụ hành chính*” chưa thật hiệu quả, thậm chí gây tác động tiêu cực, như quyết định chính sách thắt chặt tiền tệ đầu các năm 2008, 2011, làm cho thị trường bất động sản bị “*đóng băng*” đột ngột; Hoặc gói kích cầu đầu tư và nới lỏng tiền tệ từ Quý 2/2009, dẫn đến thị trường tăng trưởng nóng và “*bong bóng*” bất động sản quay trở lại vào năm 2010. Nhưng cũng có quyết định hành chính đạt được hiệu quả cao như gói hỗ trợ thị trường, kích cầu tiêu dùng 30.000 tỷ đồng năm 2013; Hoặc các gói hỗ trợ doanh nghiệp, người dân để vượt qua khó khăn do đại dịch CoViD-19 mới đây.

Hiệp hội cũng nhận thấy, Nhà nước chưa sử dụng hiệu quả “*công cụ về quy hoạch*”, nhất là quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông... để vừa điều tiết thị trường bất động sản hiệu quả, vừa tạo nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước. Có thể nói, công cụ quy hoạch sử dụng đất và thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch tạo ra nguồn tài chính dồi dào cho Nhà nước. Ví dụ: 01ha đất nông nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh chỉ tạo ra giá trị khoảng 400 triệu đồng/năm, nếu chuyển mục đích sử dụng đất thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị, thì tạo ra giá trị khoảng 59 tỷ đồng/năm, gấp 147 lần.

7/- Kiến nghị:

(1) Sau Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng cộng sản Việt Nam, Hiệp hội đề nghị Quốc hội xem xét thông qua “*Đề án Luật Đất đai (mới)*”.

(2) Đề nghị Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng pháp luật năm 2021, xem xét sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đấu thầu.

(3) Đề nghị Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng pháp luật năm 2022, xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý sử dụng tài sản công, Luật Đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Giá, Luật Đấu giá tài sản. Trong đó, có việc hoàn thiện cơ chế, chính sách về xã hội hóa đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (BT), bịt kín các lỗ hổng pháp luật, để có thể **khởi động trở lại các dự án BT**, vừa đảm bảo vận hành dự án BT minh bạch, công bằng, lành mạnh, vừa đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà đầu tư, của Nhà nước và lợi ích công cộng.

(4) Đề nghị Quốc hội xem xét chấp thuận **Đề án thành lập thành phố Thủ Đức** trên cơ sở hợp nhất quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức, đồng bộ với việc thực hiện thí điểm **mô hình chính quyền đô thị; Đề án tăng tỷ lệ điều tiết ngân sách** nhà nước mà thành phố được giữ lại cho giai đoạn 2021-2025 là 24% và giai đoạn 2026-2030 là 28%, để vừa tạo điều kiện cho thành phố tăng tốc phát triển, vừa tăng thêm nguồn lực đóng góp nhiều hơn cho ngân sách Trung ương.

(5) Đề nghị Quốc hội và Chính phủ hỗ trợ để **tháo gỡ điểm nghẽn về hạ tầng đô thị, giao thông**, trước hết là khép kín các đường vành đai 2, 3 và các trục đường hướng tâm.

(6) Do hiện nay, chưa xem xét sửa đổi Luật Đất đai 2013, Hiệp hội đề nghị **Chính phủ sớm ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định thi hành Luật Đất đai”**, để xử lý các vướng mắc từ thực tiễn, đặc biệt là có cơ chế xử lý đối với các **“thửa đất công” nằm xen kẽ trong các dự án đầu tư**, trong đó có dự án nhà ở, vừa tạo điều kiện để các dự án vận hành trở lại bình thường, giúp cho các chủ đầu tư vượt qua khó khăn, nhất là trong đại dịch CoViD-19, vừa giúp khôi phục lại nền kinh tế, tăng GDP và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

(7) Trong khi chưa sửa đổi Luật Nhà ở 2014, Hiệp hội đề nghị **Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 101/2015/NĐ-CP**, để xử lý một số vướng mắc về quản lý, vận hành nhà chung cư, về quỹ bảo trì nhà chung cư; Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ; Về Đề án phát triển nhà ở thương mại giá thấp.

(8) Để xử lý các vướng mắc về hoạt động đầu tư kinh doanh các **cơ sở lưu trú du lịch**, trong đó có biệt thự du lịch, nhà phố du lịch, căn hộ du lịch (*gọi tắt là căn hộ condotel*), vừa qua Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã có Văn bản hướng dẫn giải quyết, nhưng **chưa đồng bộ, chưa liên thông** và có những nội dung chưa được quy định, như phân diện tích căn hộ condotel thuộc “*sở hữu riêng*” và phân diện tích thuộc “*sở hữu chung*” trong tòa nhà condotel độc lập (*không phải căn hộ condotel trong tòa nhà chung cư hỗn hợp*) do không thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **Chính phủ xem xét ban hành “khung pháp lý”** để xử lý trường hợp “*căn hộ condotel*” trong các khu du lịch nghỉ dưỡng, đồng thời để làm căn cứ xử lý các trường hợp tương tự như officetel, serviced apartment, shophouse, farmstay và có thể **còn phát sinh nhiều loại hình kinh doanh khác trong tương lai**.

(9) Hiệp hội đề nghị phát huy hơn nữa vai trò của **Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản**, cũng như Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản **cấp tỉnh**.

(10) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh: (i) **Sớm ban hành Quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở, với 04 Bước**, như Hiệp hội đã đề xuất (đã nêu trên đây); (ii) **Đề nghị phát huy vai trò và đảm bảo sự phối hợp hoạt động hiệu quả của Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HFIC), Quỹ phát triển đất, Quỹ phát triển nhà ở, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và các Ban giải phóng mặt bằng quận, huyện**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBDS;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
Bộ Giao thông Vận tải;
Bộ Văn hóa TT&DL; Ngân hàng Nhà
nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau68@gmail.com