

**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: 115/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2019

*“V/v Kiến nghị một số giải pháp nhằm
cải thiện môi trường kinh doanh trong
lĩnh vực bất động sản”*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Nhìn tổng thể, bức tranh kinh tế - xã hội của nước ta trong 10 tháng đầu năm 2019 tiếp tục có những chuyển biến tích cực, nền kinh tế đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 09 năm trở lại đây, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp (*dưới 3%*), thu nhập của người dân được cải thiện, an sinh xã hội được quan tâm thực hiện. Gần như chắc chắn năm 2019 là năm thứ hai, cả nước thực hiện đạt và vượt tất cả 12 chỉ tiêu về kinh tế - xã hội.

Tuy nhiên, vấn đề cần đặc biệt quan tâm là phải đảm bảo **phát triển bền vững, không để người nào bị bỏ lại phía sau và kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh**. Nhất là qua Báo cáo Môi trường kinh doanh của Ngân hàng Thế giới (*World Bank*) vừa công bố, thì **chỉ số môi trường kinh doanh của nước ta năm 2019, từ vị trí 69 xuống vị trí 70/190** nền kinh tế được khảo sát. World Bank đánh giá nước ta là nền kinh tế có nhiều cải cách, đạt 68,36 điểm, **tăng 1,59 điểm** so với năm 2018, nhưng vẫn bị **giảm 01 bậc** do nhiều nước khác có tốc độ cải cách mạnh mẽ hơn. **Trong khu vực Asean, nước ta chỉ đứng mức giữa và đang bị bỏ lại khá xa** so với Singapore (2/190), Malaysia (15/190), Thái Lan (27/190) và Brunei (55/190).

Trước đó, vào giữa tháng 10/2019, **Báo cáo năng lực cạnh tranh toàn cầu 2018** của Diễn đàn Kinh tế thế giới (*WEF*), **nước ta được xếp hạng với vị trí 77/140** nền kinh tế được khảo sát, **giảm 03 bậc** so với năm 2017. Điểm số của nước ta năm 2018 là 58,1/100 điểm, tăng nhẹ so với mức 57,9 điểm năm 2017 nhưng vẫn bị giảm 03 bậc, cũng do nhiều nước khác có tốc độ cải cách mạnh mẽ hơn. Phương pháp đánh giá của WEF gồm 98 tiêu chí được chia thành 12 cột trụ thuộc 04 nhóm chính, trước hết là nhóm **Môi trường thuận lợi (Thể chế, Cơ sở hạ tầng, Sự phổ cập công nghệ thông tin - viễn thông, Ổn định vĩ mô)**.

Trước tình hình trên, ngày 02/11/2019, Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu các Bộ, ngành liên quan **phân tích, đánh giá kỹ thực trạng, nguyên nhân các chỉ số tụt hạng, xếp hạng thấp và kiến nghị, đề xuất ngay các giải pháp tạo đột phá trong nâng hạng môi trường kinh doanh**. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng Văn phòng Chính phủ và các Bộ, ngành liên quan **dự thảo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh cải thiện môi trường kinh doanh**, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 10/11/2019.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thức rất rõ vai trò quyết định của **“Nhà nước kiến tạo”** dưới sự lãnh đạo của Đảng. Trong đó, **Nhà nước kiến tạo môi trường kinh doanh** đảm bảo tính **minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh**

lành mạnh nhằm phục vụ cộng đồng doanh nghiệp và thúc đẩy phong trào khởi nghiệp, khởi nghiệp sáng tạo.

Hiệp hội được biết, ngày 01/10/2019, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo tại cuộc họp của Thường trực Tiểu ban Kinh tế - xã hội của Đại hội Đảng XIII về các đột phá chiến lược. Trong đó, **việc tiếp tục cải cách thể chế là một đột phá chiến lược cần thiết.**

Đối với lĩnh vực bất động sản, Hiệp hội nhận thấy **trong 02 năm gần đây, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã bị sụt giảm mạnh nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là tình trạng quá thiếu nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Trong 04 năm qua, đã có nhiều dự án nhà ở bị “đứng hình” do không thực hiện được các thủ tục đầu tư xây dựng, hoặc bị dừng triển khai, như sau:**

- Từ ngày 01/07/2015 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực) đến tháng 08/2018, đã có **126 dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp bị dừng các thủ tục đầu tư, dù đã có Quyết định chủ trương đầu tư, nhưng không làm được thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để làm tiếp các thủ tục đầu tư xây dựng.**

- Kể từ sau ngày 07/03/2017 (ngày ban hành Văn bản 342/TTg-V.I), đã có khoảng **150 dự án nhà ở liên quan đến sử dụng quỹ đất công, đã bị tạm dừng để được rà soát các thủ tục đầu tư đã được thực hiện trước đây. Đến tháng 03/2019, Lãnh đạo cơ quan trung ương và thành phố đã công bố cho 124 dự án được tiếp tục hoạt động bình thường, nhưng thực chất nhiều dự án đến nay vẫn chưa hoạt động bình thường.**

- Năm 2018, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **bị sụt giảm mạnh**, chỉ có **19 dự án** được công nhận chủ đầu tư, **59 dự án** được chấp thuận đầu tư và **53 dự án** được cấp giấy phép xây dựng, với tổng số **39.959 căn hộ** với tổng diện tích đất **3.263.212 m²**, **giảm 42% số lượng dự án, giảm 40% về số lượng căn hộ và giảm 74% về tổng diện tích đất các dự án nhà ở so với năm 2017.** Ngoài ra, chỉ có **08 dự án** được chấp thuận chủ trương đầu tư với diện tích **323.655 m²**. Đồng thời, chỉ có **77 dự án** nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, với **28.316 căn nhà, giảm 16,31%** về số lượng dự án và **giảm 34,14%** về số lượng căn nhà so với năm 2017.

- 09 tháng đầu năm 2019, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **tiếp tục xu thế bị sụt giảm**, chỉ có **01 dự án** nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư, **giảm khoảng 83%; không có dự án nhà ở nào được công nhận chủ đầu tư (00 dự án);** chỉ có **12 dự án** được chấp thuận đầu tư, **giảm khoảng 72%** và chỉ có **24 dự án** được cấp phép xây dựng, **giảm khoảng 38%, so với cùng kỳ năm 2018.** Đồng thời, chỉ có **32 dự án** nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, với **19.662 căn nhà, giảm 58,44%** về số lượng dự án và **giảm 30,56%** về số lượng căn nhà so với năm 2018. Trong đó, có đến **31 dự án** nhà ở quy mô “vừa và nhỏ”, nhưng có **01 dự án** đại đô thị tại quận 9 với tổng số **10.007 căn hộ, tỷ lệ 63%, chiếm vị thế áp đảo trên thị trường.**

Tình trạng thiếu sản phẩm nhà ở, dẫn đến giá nhà đất tăng (do “tổng cầu” quá lớn nhưng nguồn cung ít), đem lại lợi nhuận lớn cho một số chủ đầu tư, nhưng lại làm cho khách hàng phải mua nhà giá cao hơn. Bên cạnh đó, phần lớn người tiêu dùng là người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị khó tạo lập nhà ở hơn.

Hiệp hội nhận thấy thị trường bất động sản thành phố hiện nay về bản chất không xấu, chưa có nguy cơ bị khủng hoảng, vì vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi và tăng trưởng (sau giai đoạn bị khủng hoảng đóng băng 2011-2013). Thị trường bất động sản thành phố rơi vào tình thế khó khăn hiện nay chỉ có tính nhất thời, đặc thù, bất bình thường, mà nguyên nhân là do vướng mắc, xung đột của một số quy phạm pháp luật và do cả công tác thực thi pháp luật. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản có “độ trễ” nên nếu không có biện pháp xử lý hiệu quả các vướng mắc và điểm nghẽn hiện nay, thì tình

trạng sục giảm quy mô thị trường sẽ còn tiếp tục trong thời gian tới, dẫn đến một số doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, thậm chí có thể có nguy cơ phá sản. Trong 09 tháng đầu năm 2019, các doanh nghiệp xây dựng cũng bị sục giảm khoảng 30-50% số lượng hợp đồng nhận thầu xây lắp; các nhà cung cấp thiết bị, vật tư bị sục giảm doanh thu bán hàng; các doanh nghiệp sản xuất thiết bị, vật liệu xây dựng gặp khó khăn trong khâu sản xuất và tiêu thụ sản phẩm; người lao động thiếu việc làm, giảm thu nhập; các ngân hàng thương mại có thể gặp khó khăn trong việc thu hồi nợ; nguồn thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất và thị trường bất động sản có thể còn bị sục giảm hơn nữa (Đính kèm Văn bản Báo cáo 107/2019/CV-HoREA ngày 22/10/2019).

Để kiến tạo môi trường kinh doanh đảm bảo tính minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh và nâng cao chỉ số cạnh tranh quốc gia, trong đó có lĩnh vực bất động sản, Hiệp hội xin được góp ý kiến Dự thảo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ. Trong đó, Hiệp hội đề nghị có nội dung về giải quyết “điểm nghẽn” về thể chế hành chính, như sau:

1/- Kiến nghị đẩy mạnh công tác hoàn thiện hệ thống pháp luật:

(1) Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương rà soát, đề xuất xây dựng, sửa đổi, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch đô thị, nhà ở, kinh doanh bất động sản (bao gồm cả các Văn bản dưới luật), đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên thông. Thực hiện lộ trình sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp trong năm 2019; Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và Đề án Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) trong năm 2020.

(2) Trước mắt, đề nghị tập trung giải quyết các vướng mắc, xung đột giữa một số quy phạm pháp luật của Luật Nhà ở với Luật Đất đai, giữa Luật Đầu tư với Luật Quy hoạch đô thị; Cơ chế để giải quyết phần đất công (bao gồm đất rạch, đường, bờ đất) thuộc Nhà nước quản lý trong dự án nhà ở; Cơ chế để giải quyết các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp và công tác tính tiền sử dụng đất, để khai thông các vướng mắc và ách tắc của thị trường bất động sản hiện nay. Cụ thể như sau:

a. Quy định phải có 100% “đất ở” thì mới được “chỉ định chủ đầu tư” dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở xung đột với Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai (quy định doanh nghiệp được nhận quyền sử dụng “đất” phù hợp với quy hoạch để làm dự án nhà ở), và không sát với thực tế vì đa số dự án nhà ở thường có quỹ đất hỗn hợp. Đây là một trong những vướng mắc và cũng là một nguyên nhân chủ yếu gây sục giảm quy mô thị trường bất động sản hiện nay, do phần lớn dự án có quỹ đất hỗn hợp phải thực hiện thủ tục theo Luật Đầu tư. Nhưng sau khi đã có “Quyết định chủ trương đầu tư” thì “nhà đầu tư” lại không làm được thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị. Do vậy, không được công nhận “chủ đầu tư” dự án.

b. Quy định “Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư”, theo quy định tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị dẫn đến xung đột pháp luật với Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, bởi lẽ khi ban hành “Quyết định chủ trương đầu tư” dự án nhà ở thương mại thì chỉ ghi tên doanh nghiệp là “Nhà đầu tư”. Điều này thể hiện sự thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai và Luật Quy hoạch đô thị (Trong Luật Quy hoạch đô thị thì cũng có xung đột pháp luật giữa Khoản 7 Điều 19 và Khoản 4 Điều 30).

c. Quy định phần đất công trong dự án nhà ở (bao gồm đất rạch, đường, bờ đất thuộc Nhà nước quản lý), theo quy định của Luật Đất đai; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì

phải tổ chức đấu giá. Nhưng, phần lớn quỹ đất này không có hình dạng xác định, thường nằm phân tán rải rác trong dự án, không thể xác lập được chỉ tiêu quy hoạch để hình thành một dự án độc lập, **nên không đủ điều kiện để tổ chức đấu giá.**

d. Quy định về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại **còn nhiều bất cập, chưa hợp lý**, doanh nghiệp bị **mất rất nhiều thời gian** để được nộp tiền sử dụng đất.

Hiệp hội cũng đã đề xuất **cơ chế xử lý các vướng mắc** này trong Văn bản 107/2019/CV-HoREA ngày 22/10/2019 (đính kèm).

2/- Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương nâng cao tính thống nhất, hiệu quả, hiệu lực, nghiêm minh của công tác thực thi pháp luật, trong đó có pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản. Cụ thể như sau:

(1) Trong thời gian qua, Lãnh đạo Thành phố đã nhiều lần gặp gỡ, lắng nghe và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản, nhưng **vẫn còn nhiều vướng mắc trong công tác thực thi pháp luật.** Hiệp hội nhận thấy do **pháp luật quy định công chức, viên chức nhà nước chỉ được làm những gì pháp luật cho phép**, mà một số quy phạm pháp luật lại có xung đột, thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ, nên đã có **tiềm ẩn yếu tố rủi ro cho người thi hành công vụ, dẫn đến một bộ phận cán bộ, công chức nhà nước có tâm lý sợ trách nhiệm, dùn dầy, không dám đề xuất** giải quyết hồ sơ, yêu cầu của doanh nghiệp.

(2) Cộng đồng doanh nghiệp mong muốn được hoạt động trong môi trường kinh doanh **minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh.** “*Minh bạch*” là yêu cầu hàng đầu. Có “*minh bạch*” thì mới có công bằng, bình đẳng trong một môi trường kinh doanh “*trong suốt*” cạnh tranh lành mạnh. Nhưng trên thực tế, **vẫn chưa thực sự đảm bảo tính minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh.**

Trong thời gian qua, có một số doanh nghiệp được chỉ định đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở có quy mô diện tích **rất lớn**; được giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng **rất nhanh**; được phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch, chỉ tiêu dân số **rất thuận lợi**; được xác định tiền sử dụng đất **rất mau lẹ.**

Cộng đồng doanh nghiệp bất động sản đánh giá cao việc các cơ quan có thẩm quyền đã giải quyết rất nhanh các thủ tục đầu tư xây dựng của một số dự án bất động sản lớn và cũng rất mong được quan tâm giải quyết nhanh các dự án của doanh nghiệp mình để đảm bảo sự công bằng.

3/- Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương đẩy mạnh rà soát toàn diện và triệt để nhằm cải cách thủ tục hành chính thực chất, ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, đảm bảo tính phục vụ và trách nhiệm giải trình.

Hệ thống pháp luật tạo ra quy trình hành chính, thủ tục hành chính. Nền hành chính công vụ hình thành nên các dịch vụ công, phải đảm bảo **tính phục vụ** đối với người dân và doanh nghiệp.

Cải cách hành chính, cắt giảm thủ tục hành chính không phải là “*gom*” nhiều thủ tục hành chính vào một thủ tục hành chính, mà cải cách hành chính trước hết là xây dựng các quy trình hành chính, các thủ tục hành chính đảm bảo minh bạch, đơn giản, đồng bộ, liên thông, ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử và thực hiện chu đáo **trách nhiệm giải trình** đối với người dân và doanh nghiệp.

4/- Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương nâng cao trách nhiệm thi hành công vụ, ý thức phục vụ nhân dân và doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước.

Con người là nhân tố quyết định. Chất lượng đội ngũ cán bộ công chức là nhân tố quyết định thành công của việc Nhà nước kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh.

Đội ngũ cán bộ công chức là người khởi thảo các Văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua thành các Văn bản quy phạm pháp luật, thì cũng chính đội ngũ cán bộ công chức là người thực thi.

Nhưng với hệ thống pháp luật hiện nay có **tiềm ẩn yếu tố rủi ro cho người thi hành công vụ, nên yêu cầu hoàn thiện hệ thống pháp luật; chuẩn hóa quy trình, thủ tục hành chính là rất cấp bách. Đồng thời, cần đảm bảo cán bộ, công chức, viên chức nhà nước sống tốt bằng lương, để có thể “nói không” với tiêu cực, tham nhũng.**

Thực hiện Chỉ thị về việc đẩy mạnh cải thiện môi trường kinh doanh mà Thủ tướng Chính phủ sắp ban hành, Hiệp hội tin tưởng nước ta sẽ đạt thứ hạng cao về môi trường kinh doanh và chỉ số năng lực cạnh tranh toàn cầu trong những năm sắp đến.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com