

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 21/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2022

“V/v Đề xuất một số giải pháp cấp bách nhằm giải quyết tình trạng thiếu nguồn cung nhà ở và kéo giảm giá nhà để bình ổn thị trường bất động sản theo hướng phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, để kéo giảm giá nhà ở trên thị trường bất động sản thì phải có giải pháp hiệu quả làm tăng nguồn cung nhà ở, mà muốn tăng nguồn cung nhà ở thì trước hết phải tháo gỡ một số “vướng mắc, bất cập” của một số quy định pháp luật làm tăng nguồn cung dự án để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất đa dạng từ bình dân đến cao cấp cho mọi tầng lớp dân cư trong xã hội.

Đồng thời, muốn đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở thì phải xây dựng hoàn thiện cơ chế chính sách để tạo điều kiện phát triển nhà ở xã hội và loại “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” của đa số người dân trong xã hội là những người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị bao gồm cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, người mới lập nghiệp, mới lập gia đình, công nhân lao động và người nhập cư, mà muốn có nhiều nhà ở xã hội và “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” thì phải tháo gỡ các “vướng mắc, bất cập” của một số quy định pháp luật hiện hành và bổ sung các cơ chế chính sách mới (hiện nay chưa có) để đẩy mạnh hoạt động phát triển nhà ở xã hội và “nhà ở giá phù hợp với thu nhập”.

Bên cạnh đó, để cho thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững thì còn phải rà soát để hoàn thiện các cơ chế chính sách về phát triển thị trường vốn, bao gồm thị trường tiền tệ - tín dụng, thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đi đôi với xây dựng chính sách thuế tài sản (thuế nhà đất, bởi lẽ hiện nay mới chỉ có thuế sử dụng đất phi nông nghiệp-đất ở với thuế suất rất thấp 0,03%) đi đôi với việc cần thiết phải thay đổi cách tính tiền sử dụng đất hiện nay bằng việc ban hành mới sắc thuế đánh trên hành vi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đất ở, và không để xảy ra tình trạng “thuế chồng thuế”, vừa góp phần điều tiết thị trường bất động sản, và không làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước, vừa tạo được nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước.

Hiện nay, thị trường bất động sản đang rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là loại nhà ở thương mại bình dân (nhà ở giá vừa túi tiền) và nhà ở xã hội là 02 loại nhà đáp ứng nhu cầu thực của đông đảo người thu nhập trung bình và người thu nhập thấp đô thị. Do “thiếu cung” trong lúc tổng “cầu” rất lớn, mà theo quy luật cung-cầu đã dẫn đến tình trạng giá nhà đất tăng liên tục trong hơn 5 năm qua, biểu hiện qua chỉ số giá nhà ở của nước ta cao gấp hơn 20 lần so với thu nhập trung bình của xã hội làm cho nhiều hộ gia đình và cá nhân khó tạo lập được nhà ở (so với các nước công nghiệp phát triển thì chỉ số giá nhà chỉ cao gấp 6-7 lần thu nhập).

Tình trạng thị trường vừa bị mất cân bằng “cung-cầu” vừa bị mất cân đối “lệch pha” về phân khúc nhà ở cao cấp thể hiện rất rõ trong 2 năm gần đây, khi loại nhà ở giá bình dân chỉ chiếm 1% trong năm 2020 và biến mất trong năm 2021 (0%), trong

lúc nhà ở cao cấp chiếm đến 74%, dẫn đến nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và thị trường bất động sản **chưa tương xứng với tiềm năng**, thể hiện rất rõ qua nguồn thu tiền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2021 là **82.932 tỷ đồng chỉ chiếm 5,9%** tổng thu ngân sách, mà về tiềm năng thì nguồn thu này có thể đạt **trên dưới 10%** thì mới **phù hợp**.

Các “**bất cập**” trên đây bắt nguồn từ một số nguyên nhân chủ yếu sau:

(1) Nguyên nhân do “**vướng mắc, bất cập**” từ một số quy định của **văn bản Luật hoặc văn bản dưới Luật**, hoặc do **còn thiếu** quy định pháp luật **phù hợp** (do chưa được ban hành).

(2) Nguyên nhân do **hạn chế, “vướng mắc”** trong “**khâu**” thực thi pháp luật của một số cơ quan nhà nước có thẩm quyền và một số cán bộ công chức.

(3) Nguyên nhân do việc **chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật chưa nghiêm túc, chưa đầy đủ**, thậm chí có trường hợp **vi phạm pháp luật** của một số doanh nghiệp và lực lượng “**phi chính thức**” (**đầu nậu, cò đất cò nhà...**) trên thị trường.

Trong thời gian qua, đã có một số dấu hiệu **biến động** của thị trường bất động sản như tình trạng “**mất cân bằng cung-cầu**” (do nguồn cung quá ít), “**lệch pha phân khúc thị trường**” (lệch về phân khúc nhà ở cao cấp, bất động sản du lịch), “**phân lô bán nền tràn lan**”, “**sốt ảo giá đất, giá nhà**” (giá nhà đất tăng liên tục), “**lợi dụng đầu giá đất để trục lợi**”, “**lợi dụng việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để lừa đảo**”, “**có hành vi thao túng thị trường chứng khoán**”... Tất cả các dấu hiệu **biến động** trên đây **tiềm ẩn bất ổn** trên thị trường bất động sản và **bất ổn về an sinh xã hội về nhà ở** đặt ra yêu cầu “**Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng**” đã được quy định tại khoản 5 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Hiệp hội đề xuất một số **giải pháp cấp bách** nhằm làm tăng nguồn cung nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để **kéo giảm giá nhà** và **bình ổn** thị trường bất động sản theo hướng phát triển ngày càng **minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững** như sau:

1/- Đề xuất giải pháp tháo gỡ “**ách tắc, vướng mắc**” về đầu tư xây dựng dự án **nhà ở thương mại** để tăng nguồn cung nhà ở thương mại:

1.1)- Đề nghị tháo gỡ “**ách tắc**” cho các dự án **nhà ở thương mại** “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở**”:

a. Nhận xét:

Hiện nay, khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **chưa công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở”**, thường là các dự án **có quy mô diện tích lớn có nhiều sản phẩm nhà ở**.

Mới đây, Ủy ban Pháp luật Quốc hội đề nghị Chính phủ đánh giá tác động đối với trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**” khi xem xét sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở. Hiệp hội nhận thấy, do **đây không phải là quy phạm pháp luật** được đề xuất xây dựng “**mới**” nên không cần thiết phải đánh giá tác động đối với trường hợp này, bởi lẽ **trước đây** tại điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 **đã cho phép “tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”**.

Hơn nữa, gần như **không có sự khác biệt** mấy khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án giữa 2 trường hợp: (i) Nhà đầu tư A có quyền sử dụng đất 50 ha đất nông nghiệp trong đó có 100 m² đất ở thì **được công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại; (ii) Nhà đầu tư B có quyền sử dụng đất 50 ha đất nông nghiệp không “đính” mét vuông đất ở nào (liền kề) thì **không được công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại mặc dù phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở.

Vấn đề cần đặc biệt quan tâm là để **không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công** là nguồn lực đất đai thì phải hoàn thiện các phương pháp định giá đất để xác định “**giá đất cụ thể**” để tính “**tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” theo nguyên tắc “**Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại**” (quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013).

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 bổ sung trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở**” theo đề xuất trước đây của Chính phủ tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 để các doanh nghiệp có quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đã được Luật Đất đai 2013 cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhằm đảm bảo sự **thống nhất, đồng bộ và liên thông** giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2020, góp phần **bổ sung thêm nguồn cung nhà ở rất lớn** cho thị trường do thường là các dự án quy mô lớn.

1.2)- Đề xuất giải pháp tháo gỡ “**vướng mắc**” cho các dự án bất động sản, **nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát về pháp lý, thanh tra, kiểm tra, điều tra** theo hướng yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có) theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhằm thu đúng, thu đủ, hoặc thu hồi triệt để giá trị tài sản nhà nước, nguồn thu ngân sách nhà nước bị thất thoát, sau đó cho phép chủ đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện dự án, hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng:

a. Nhận xét:

Từ năm 2017 đến nay, có **nhiều dự án** bất động sản, nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát về pháp lý, kiểm tra, thanh tra, điều tra nên **phải dừng triển khai** hoạt động đầu tư xây dựng kinh doanh hoặc **chưa làm được “sổ hồng”** cho khách hàng, cũng dẫn đến hệ quả **làm giảm nguồn cung nhà ở**.

Hiệp hội rất hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ đã phân công Phó Thủ tướng Lê Minh Khái đứng đầu **Tổ công tác về kiểm tra, rà soát, giải quyết, tháo gỡ** khó khăn, vướng mắc **liên quan đến các dự án, đất đai** trong các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Khánh Hoà và một số địa phương khác.

Hiệp hội kỳ vọng Tổ công tác của Chính phủ sẽ cùng các Bộ, ngành và các địa phương rà soát và **sớm trình các cơ quan có thẩm quyền có kết luận chính thức** đối với từng dự án để các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án **chấp hành thực hiện**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị xem xét xử lý theo hướng yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có) theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thu đúng, thu đủ, hoặc thu hồi triệt để giá trị tài sản nhà nước hoặc nguồn thu ngân sách nhà nước bị thất thoát, không làm

thất thoát tài sản công, nhất là **nguồn lực đất đai**. Sau đó, đề nghị **cho phép chủ đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện** dự án để **góp phần làm tăng nguồn cung nhà ở** cho thị trường và cấp **Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở **cho khách hàng** để ổn định an cư.

1.3)- Đề xuất giải pháp tháo gỡ “vướng mắc” về thực hiện quy định tiêu chí tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích “đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất giúp tăng cung dự án nhà ở:

a. Nhận xét:

Khoản 13 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (mới) quy định cơ chế xử lý đối với phần diện tích **“đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở** và tại điểm d khoản 5 quy định **“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này”** để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, **“trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (...) giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”**.

Nhưng đến nay, vẫn còn **nhiều địa phương chưa ban hành quy định về tiêu chí tách thành dự án độc lập** đối với phần diện tích **“đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở** để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất (trong thời hạn 90 ngày), mà lẽ ra phải ban hành đồng bộ với Nghị định 148/2020/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 08/02/2021) để tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án.

Việc nhiều địa phương **chậm ban hành** quy định này dẫn đến **nhiều dự án nhà ở không triển khai được**, mà đây cũng là một nguyên nhân làm **giảm nguồn cung nhà ở cần được tháo gỡ ngay**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường trình Chính phủ **chỉ đạo các địa phương khẩn trương ban hành quy định tiêu chí tách thành dự án độc lập** đối với phần diện tích **“đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở** để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích **“đất công” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở** nhưng **không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập** thì thực hiện giao, thuê đất cho chủ đầu tư để góp phần **làm tăng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở** cho thị trường bất động sản.

1.4)- Giải pháp tháo gỡ “vướng mắc” về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại mà doanh nghiệp đã có quyền sử dụng đất giúp làm tăng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản:

a. Nhận xét:

Sau khi **đã có quyền sử dụng đất** do nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì doanh nghiệp phải thực hiện **rất nhiều thủ tục hành chính** như sau:

(1) Thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** tại Sở Kế hoạch Đầu tư, mà để thực hiện thủ tục này thì Sở Kế hoạch Đầu tư được yêu cầu các Sở, ngành chức năng có ý kiến đề xuất, **gần như là ý kiến thẩm định dự án**.

(2) Thủ tục **“phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500”** tại Sở Xây dựng (hoặc tại Sở Quy hoạch Kiến trúc nếu dự án tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh).

(3) Thủ tục “giao đất, cho thuê đất” tại Sở Tài nguyên Môi trường.

(4) Thủ tục “công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại”, mà hiện nay **chưa rõ do cơ quan nào thực hiện hay không phải thực hiện** thủ tục này, do khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định “**chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận**” nhưng **không quy định** thủ tục “**công nhận chủ đầu tư**” (Trước đây, Sở Xây dựng thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại).

(5) Thủ tục “cấp Giấy phép xây dựng” tại Sở Xây dựng, sau đó chủ đầu tư được triển khai thi công các công trình của dự án thuộc diện phải được cấp phép xây dựng.

(6) Thủ tục “tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án” do Sở Tài nguyên Môi trường thuê đơn vị tư vấn định giá đất, phát hành chứng thư giá đất được Sở Tài chính (là Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh) thẩm tra lại trước khi trình “Hội đồng thẩm định giá đất” thẩm định giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án. **Thời gian thực hiện thủ tục này thường phải mất đến 2-3 năm hoặc thậm chí còn lâu hơn.**

(7) Thủ tục “Thông báo sớ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án” do Cục Thuế thông báo và chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì chủ đầu tư mới được bán sản phẩm hoặc huy động vốn của khách hàng.

Với các **thủ tục hành chính phức tạp** trên đây nhưng đến nay, “**quy trình thủ tục đầu tư xây dựng**” dự án nhà ở thương mại vẫn **chưa được “chuẩn hóa” để thực hiện thống nhất trong cả nước**, nên các chủ đầu tư **gặp nhiều khó khăn, trở ngại vì thủ tục “lòng vòng” và mất nhiều thời gian**, điển hình như thành phố Hồ Chí Minh dù đã rất nỗ lực nhưng trong năm 2021 chỉ giải quyết được thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” (là thủ tục **khởi đầu**) chỉ có **20 dự án nhà ở thương mại** và vẫn còn “**vướng mắc**” về **thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án được thực hiện trước hay sau thủ tục cấp Giấy phép xây dựng**, mà theo quy định pháp luật thì thủ tục **cấp Giấy phép xây dựng** và thủ tục **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** có thể được thực hiện **song song** hoặc **nối tiếp** với nhau, mà **trước hết là thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng** để chủ đầu tư được triển khai thi công các công trình của dự án và phải mất trên dưới 2 năm mới hoàn thành, **trong thời gian này thì Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính phối hợp để thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thủ tục này phải mất thời gian đến 2-3 năm, thậm chí lâu hơn.**

Trên thực tế, có địa phương yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất trước** thì mới được cấp Giấy phép xây dựng, mặc dù Luật Xây dựng 2014 **không yêu cầu phải nộp tiền sử dụng đất** thì mới được thi công xây dựng công trình trong dự án; hoặc Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **chỉ yêu cầu** chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất** thì mới được bán sản phẩm nhà ở, hoặc huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai, hoặc được cấp “sổ đỏ”.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ giao Bộ Kế hoạch Đầu tư chủ trì phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp xây dựng **quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại “chuẩn”** để các địa phương trong cả nước thống nhất thực hiện, góp phần **tăng nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở thương mại** cho thị trường, như sau:

Bước 1: Thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” tại Sở Kế hoạch Đầu tư.

Bước 2: Thực hiện thủ tục “*phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*” tại Sở Xây dựng (hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc).

Bước 3: Thực hiện thủ tục “*giao đất, cho thuê đất*” tại Sở Tài nguyên Môi trường **song song** với thực hiện thủ tục “*công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại*” (nếu có) và thủ tục “*cấp Giấy phép xây dựng*” tại Sở Xây dựng, **song song** với thực hiện thủ tục “*tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án*” tại Sở Tài nguyên Môi trường theo quy trình phối hợp với Sở Tài chính trình Hội đồng thẩm định giá đất và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Bước 4: Thực hiện thủ tục “*Thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án*” do Cục Thuế thông báo và chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước. Sau đó, Sở Tài nguyên Môi trường (Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện thủ tục cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất*” cho chủ đầu tư, khách hàng khi hội đủ điều kiện.

1.5)- Đề xuất giải pháp tháo gỡ “*vướng mắc*” về tính “*tiền sử dụng đất*” dự án nhà ở thương mại giúp làm tăng nguồn cung nhà ở cho thị trường:

a. Nhận xét:

Việc xác định **tiền sử dụng đất** dự án nhà ở thương mại luôn luôn là một “**ẩn số**” mà nhà đầu tư không thể tiên lượng “**trước khi**” quyết định đầu tư và cả Nhà nước cũng không thể dự toán số thu tiền sử dụng đất để lập kế hoạch thu ngân sách.

Hiện nay, việc tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại đang gặp trở ngại, “*vướng mắc*” và thời gian thực hiện thủ tục này **thường phải mất đến 2-3 năm** hoặc lâu hơn, hoặc “*nếu áp dụng hai phương pháp định giá đất khác nhau sẽ ra các kết quả định giá chênh lệch nhau*” theo Công văn số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trình Thủ tướng Chính phủ “*Về kiến nghị áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định, thẩm định, quyết định giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá*”, hoặc **khó khăn** trong công tác **thu thập thông tin về giá đất**, hoặc “**bất cập**” do **hiều chi phí hợp lý** của doanh nghiệp **không được tính đúng tính đủ** mà điển hình là **chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được khấu trừ** thường chỉ bằng **khoảng 25%** chi phí thực đã bỏ ra, hoặc phát sinh “*vướng mắc*” trong việc tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tầng hầm **ngoài ranh xây dựng khối đế** nhà chung cư, hoặc phần diện tích nhóm cây xanh, đường nội bộ của dự án, hoặc “*doanh thu giả định*” của dự án lại **có xu hướng bị đẩy lên cao hơn** doanh thu thực tế dẫn đến số “**tiền sử dụng đất**” **phải nộp cao hơn**, hoặc xác định “*giá đất cụ thể*” để làm **giá khởi điểm** đấu giá **quá cao** so với giá thị trường dẫn đến đấu giá không thành. Cơ chế tính “**tiền sử dụng đất**” hiện nay là mảnh đất “*màu mỡ*” để phát sinh cơ chế “*xin-cho*”, **những nhiễu, tiêu cực**, hoặc “*móc ngoặc*”, “*cưa đôi, cưa ba*”, hoặc có thể dẫn đến “**rủi ro trong thi hành công vụ**” đối với cán bộ công chức, viên chức nhà nước, làm cho một số cán bộ công chức có tâm lý “*sợ trách nhiệm*” nên dùn dẩy, chuyển hồ sơ lòng vòng, không dám đề xuất.

Việc **chậm xác định tiền sử dụng đất** hoặc xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung** cũng là một nguyên nhân **làm sụt giảm nguồn cung nhà ở** do chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên chưa đủ điều kiện để bán sản phẩm nhà ở ra thị trường.

b. Kiến nghị:

(1) Trong lúc **chưa sửa đổi** Luật Đất đai 2013, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật*”

Đất đai”, trong đó có quy định cơ chế **thu thập thông tin trong việc xác định giá đất** phù hợp với thực tiễn và hoàn thiện các phương pháp định giá đất, nhất là **“phương pháp thặng dư”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đảm bảo nguyên tắc **“việc định giá đất phải bảo đảm phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** (quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013) để giúp cho **cán bộ công chức “yên tâm”** khi thực thi công vụ.

(2) Hiệp hội **tán thành** ý kiến **đề xuất** của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 trình Thủ tướng Chính phủ **“Về kiến nghị áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định, thẩm định, quyết định giá đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá”**.

Hiệp hội nhận thấy, để thực hiện kiến nghị trên đây của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì cần phải được **Chính phủ cho phép** Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được **ban hành “hệ số điều chỉnh giá đất (cá biệt)”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án **tùy theo từng khu vực** của địa phương (như thành phố Hồ Chí Minh chia thành 5 khu vực) nhằm đảm bảo thực hiện đúng nguyên tắc **“việc định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013).

Hiệp hội nhận thấy, **“hệ số điều chỉnh giá đất (cá biệt)”** này không phải là “hệ số điều chỉnh giá đất” ban hành ngày 01 tháng 01 hàng năm để điều chỉnh Bảng giá đất; **cũng không phải là “hệ số điều chỉnh giá đất”** trong trường hợp **“tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”** (quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 và điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP).

1.6)- Đề xuất giải pháp đẩy mạnh thực hiện “đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất” để lựa chọn nhà đầu tư giúp làm tăng nguồn cung dự án **nhà ở thương mại** cho thị trường bất động sản:

a. Nhận xét:

(1) Điều 118 và Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định về **“đấu giá quyền sử dụng đất”** đối với trường hợp **“đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước”**, nhưng Luật Đất đai 2013 **không** quy định về **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”**. Xin lưu ý, Điều 58 Luật Đất đai 2003 quy định **“Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”** nhưng Luật Đất đai 2013 **đã bỏ** quy định **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”**.

(2) **“Thiếu sót”** của Luật Đất đai 2013 đã được **“khắc phục”** tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở 2014 quy định **“a) Đấu giá quyền sử dụng đất; b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất”** để lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại và điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **“Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu”** và trước đó khoản 2 Điều 15 và Điều 20 Luật Đấu thầu 2013 đã quy định thực hiện **“đấu thầu quốc tế”** hoặc **“đấu thầu rộng rãi”** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể xem xét quyết định lựa chọn thực hiện phương thức **“đấu giá quyền sử dụng đất”** hoặc **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”** đối với trường hợp **“đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước”**, như trường hợp các lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đều có đủ điều kiện để thực hiện **đấu giá** quyền sử dụng đất, hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương xem xét từng khu đất, từng dự án cụ thể để **đẩy mạnh** thực hiện **“đấu giá quyền sử dụng đất”** hoặc **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”** để lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Vấn đề cần đặc biệt quan tâm là **cần phải tiếp tục xây dựng, hoàn thiện lại** các quy định của **Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và Luật Đấu thầu** nhằm đảm bảo tính **thống nhất, đồng bộ, liên thông** của các quy định pháp luật và ngăn ngừa tình trạng **đấu giá “cuội”** có **“quân xanh - quân đỏ”**; đấu thầu **“cuội”** có **“chân gố”**.

2/- Đề xuất giải pháp tháo gỡ **“ách tắc, vướng mắc”** về đầu tư xây dựng dự án **nhà ở xã hội để tăng nguồn cung nhà ở xã hội**:

Hiện nay, quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại rất phức tạp (như đã nêu trên đây), nhưng quy trình thủ tục đầu tư xây dựng **dự án nhà ở xã hội lại càng “phức tạp, bất hợp lý”** hơn, nên trong giai đoạn 2011- 2020, cả nước chỉ thực hiện được 248 dự án **nhà ở xã hội** với khoảng 100.000 căn hộ, **chỉ đạt 41,4% kế hoạch**. Riêng thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2020 đã rất nỗ lực nhưng cũng chỉ thực hiện được gần **15.000 căn hộ nhà ở xã hội, đạt 75% kế hoạch** phát triển nhà ở xã hội.

Để **tăng nguồn cung nhà ở xã hội** đáp ứng nhu cầu nhà ở của đông đảo người có thu nhập thấp đô thị bao gồm cán bộ công chức, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động và người nhập cư, Hiệp hội đề xuất một số giải pháp như sau:

2.1)- Giải pháp **tăng nguồn cung nhà ở xã hội đối với trường hợp dự án sử dụng “đất công” (là đất sạch)** để phát triển nhà ở xã hội:

Để **tăng nguồn cung nhà ở xã hội** đối với trường hợp sử dụng **“đất công” (là đất sạch)** để phát triển nhà ở xã hội, Hiệp hội đề xuất các giải pháp như sau:

(1) Hiệp hội hoan nghênh Bộ Xây dựng đã chỉ đạo giải pháp yêu cầu các địa phương rà soát **“quỹ đất 20%”** từ các dự án nhà ở thương mại và việc **quản lý sử dụng nguồn thu ngân sách nhà nước từ “quỹ đất 20%” để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn**. Theo đó, các **“chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”** (quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014).

Để thực hiện giải pháp này thì Hiệp hội **đề nghị Chính phủ sớm sửa đổi** khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP) tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (mới) quy định: **“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại 1 hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai ...”** do quy định này **không phù hợp và trái với** quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014.

(2) Đề nghị Bộ Xây dựng chỉ đạo các địa phương thực hiện **đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, **“thiết chế công đoàn”** (tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao), đối với các khu **“đất công” (là đất sạch)** theo quy định tại Thông tư 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Trong đó, đề nghị **ưu tiên** thực hiện **đấu thầu** lựa chọn chủ đầu tư **dự án nhà ở xã hội cho thuê** đối với các phần diện tích **“đất công”** thuộc các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được quy hoạch để phát triển **khu lưu trú công nhân**, khu nhà ở chuyên gia theo hình thức **cho thuê nhà ở xã hội**.

2.2)- Giải pháp tháo gỡ **“vướng mắc”** về **quy trình thủ tục** đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội mà doanh nghiệp **đã có quyền sử dụng đất (tự tạo lập quỹ đất đầu tư)**:

Tương tự như trường hợp dự án nhà ở thương mại, Hiệp hội đề nghị Chính phủ **giao Bộ Kế hoạch Đầu tư chủ trì** phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp xây dựng **quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội “chuẩn”** để các địa phương trong cả nước thống nhất thực hiện, góp phần **tăng nguồn cung** dự án nhà ở xã hội và **sản phẩm nhà ở xã hội** cho thị trường, như sau:

Bước 1: Thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” tại Sở Kế hoạch Đầu tư.

Bước 2: Thực hiện thủ tục “*phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*” tại Sở Xây dựng (hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc).

Bước 3: Thực hiện thủ tục “*giao đất, cho thuê đất*” tại Sở Tài nguyên Môi trường **song song** với thực hiện thủ tục “*công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại*” (nếu có) và thủ tục “*cấp Giấy phép xây dựng*” tại Sở Xây dựng, **song song** với thực hiện thủ tục “*tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án*” tại Sở Tài nguyên Môi trường theo quy trình phối hợp với Sở Tài chính, Hội đồng thẩm định giá đất để **trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** quyết định **miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** cho dự án nhà ở xã hội.

Bước 4: Thực hiện thủ tục cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất*” cho chủ đầu tư, khách hàng tại Sở Tài nguyên Môi trường (Văn phòng đăng ký đất đai).

2.3)- Giải pháp cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được hoán đổi nhà ở xã hội tương đương quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại để đảm bảo nguồn cung nhà ở xã hội và phù hợp với tình hình thực tiễn:

a. “*Vướng mắc*” về việc thực thi quy định của Luật Nhà ở 2014 về nghĩa vụ của **tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội (quỹ đất 20%)**, nhưng do một số quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP chưa thật phù hợp với Luật Nhà ở 2014 nên có thể dẫn đến làm thất thu ngân sách nhà nước, hoặc thất thoát quỹ đất 20% và làm giảm nguồn cung nhà ở xã hội:

(1) Khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 và Điều 56 Luật Nhà ở 2014 đã quy định **tất cả các dự án nhà ở thương mại thì “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ”** hoặc theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Nhưng, Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP **lại quy định** “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20%*” để xây dựng nhà ở xã hội là **không phù hợp và trái** với các quy định của Luật Nhà ở 2014 trên đây. Ví dụ: ***Dự án nhà ở thương mại cao cấp “A” tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh có quy mô diện tích 1,9 ha có đơn giá đất khoảng trên 500 triệu đồng/m² thì giá đất mặt bằng này trên 9.500 tỷ đồng và chủ đầu tư lại “không phải dành quỹ đất 20%” để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) là quá bất hợp lý và trái với quy định của Luật Nhà ở 2014.***

(2) Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định trường hợp dự án nhà ở thương mại **dưới 10 ha** thì chủ đầu tư được “**nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước**” có nghĩa là **chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích dự án thì coi như đã hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước** về việc đã dành 20% diện tích đất để làm nhà ở xã hội.

Quy định này dẫn đến trên thực tế Nhà nước không thu thêm được đồng nào cho ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, còn chủ đầu tư lại được tiếng là đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội và người dân thì không có thêm sản phẩm nhà ở xã hội để được mua, thuê, thuê mua, rất là vô lý (!). Bởi lẽ, trước Luật Nhà ở 2014 thì pháp luật cũng đã quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại muốn bán 100% sản phẩm thì cũng phải nộp tiền sử dụng đất trên 100% diện tích đất của dự án.

(3) Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) quy định “dự án nhà ở thương mại sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại 1 hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án” cũng dẫn đến trên thực tế Nhà nước không thu thêm được đồng nào cho ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, còn chủ đầu tư lại được tiếng là đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội và người dân thì không có thêm sản phẩm nhà ở xã hội để được mua, thuê, thuê mua, rất là vô lý (!).

(4) Nghị định 49/2021/NĐ-CP đã bỏ phương thức thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% “bằng tiền” là hợp lý và cần thiết.

(5) Nghị định 49/2021/NĐ-CP chỉ quy định 01 phương thức chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha trở lên, nhưng đã bỏ phương thức “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương giá trị quỹ đất 20%” là không hợp lý, thiếu tính khả thi và không phù hợp với yêu cầu của thực tiễn.

Ví dụ: Chủ đầu tư Dự án nhà ở thương mại cao cấp “B” tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức có quy mô diện tích 2 ha nên phải dành 4.000 m² đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án theo quy định của Nghị định 49/2021/NĐ-CP. Chủ đầu tư đã mua lại quyền sử dụng đất khu đất này với giá bình quân 80 triệu đồng/m² dẫn đến chi phí giải phóng mặt bằng 4.000 m² lên đến 320 tỷ đồng và được tính vào chi phí đầu tư nhà ở xã hội, dẫn đến giá thành nhà ở xã hội tại đây lên đến 35-40 triệu đồng/m² (giá quá cao) không thể làm nhà ở xã hội được nữa. Nếu quỹ đất 4.000 m² này được hoán đổi sang quỹ đất khác hoặc quỹ nhà ở xã hội khác có giá trị tương đương thì Nhà nước sẽ có nhiều nhà ở xã hội hơn ở vị trí khác với giá bán nhà ở xã hội phù hợp hơn.

(6) Hiệp hội nhận thấy có thể quy định cách thức đơn giản, minh bạch, dễ thực hiện để xác định nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải bàn giao nhà ở xã hội bằng “quota” 20% số lượng nhà ở (hoặc diện tích sàn xây dựng), hoặc phải dành 20% diện tích đất ở của dự án nhà ở thương mại và cho phép thực hiện hoán đổi số lượng nhà ở xã hội (hoặc diện tích sàn xây dựng), hoặc hoán đổi diện tích đất ở khác tương đương tính theo hệ số điều chỉnh giá đất tùy theo từng khu vực.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sớm trình Chính phủ xem xét sửa đổi khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) để không làm thất thoát quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội, **đảm bảo nguồn cung nhà ở xã hội** và phù hợp với tình hình thực tiễn, như sau:

“Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch

chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

Trường hợp thực hiện hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc diện tích đất ở tương đương, theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm tùy theo từng khu vực do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và theo công thức tính số lượng căn hộ hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ nhà ở xã hội hoặc diện tích đất ở sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng, hoặc diện tích đất ở hoán đổi nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực sau hoán đổi chia (÷) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực trước hoán đổi.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc diện tích đất ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoán đổi để sử dụng làm nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này”.

2.4) Giải pháp tăng nguồn cung nhà ở xã hội riêng lẻ (dạng phòng trọ, nhà trọ) do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

a. “**Bắt cập**” về việc thực thi chính sách nhà ở xã hội (dạng phòng trọ, nhà trọ) do cá nhân, hộ gia đình thực hiện:

“**Bắt cập**” khoản 3 Điều 53 và khoản 2 Điều 55 Luật Nhà ở 2014 và điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP chỉ cho phép hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ, trong đó có các nhà trọ, phòng trọ, nhưng không cho phép doanh nghiệp được đầu tư loại dự án nhà trọ, phòng trọ, mà nếu cho doanh nghiệp đầu tư thì sẽ giúp tăng nguồn cung phòng trọ, nhà trọ và chất lượng, tiện ích cũng như công tác quản lý vận hành sẽ tốt hơn, buộc các hộ gia đình, cá nhân cũng phải nâng cao chất lượng nhà trọ, phòng trọ do mình đầu tư có lợi cho người thuê ở.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 theo hướng cho phép doanh nghiệp được đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ, như sau: “3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình; Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê là phòng trọ, nhà trọ”.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư 09/2021/TT-BXD hoặc ban hành mới Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế xây dựng phòng trọ, nhà trọ tương tự như Thông tư 20/2016/TT-BXD đã quy định phòng trọ có diện tích tối thiểu 10m² dành cho 2 người thuê (diện tích ở tối thiểu 5m²/người)...

2.5)- Giải pháp bổ sung Luật Nhà ở quy định các cơ chế, chính sách hỗ trợ để “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” của đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị:

Hiện nay Luật Nhà ở 2014 chưa quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ (với mức độ ưu đãi phù hợp) để khuyến khích và tạo điều kiện phát triển “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”, như

công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, các cặp vợ chồng trẻ, người mới lập nghiệp, công nhân lao động và người nhập cư. **“Nhà ở giá phù hợp với thu nhập” là loại nhà ở không hoàn toàn là nhà ở thương mại, cũng không hoàn toàn là nhà ở xã hội** vì để phát triển loại nhà này thì cũng cần có cơ chế, chính sách hỗ trợ với mức độ ưu đãi phù hợp, **bằng khoảng 50% mức ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội**. Hiệp hội có ý kiến như sau:

a. Các quy định pháp luật hiện hành chưa quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ để phát triển “nhà ở giá phù hợp với thu nhập”:

- Khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở quy định **“nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường”**.

- Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 quy định **“Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”**.

- Điểm a Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp, nhưng “trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”**.

- Điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp “sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở”**.

- Điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2015 quy định áp dụng **“thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% đối với hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở”**.

- Điểm b Khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2015 quy định **“ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật Nhà ở”**.

b. Nhận xét về “bất cập” do chưa có chính sách ưu đãi để tạo điều kiện phát triển “nhà ở giá phù hợp với thu nhập”:

(1) Các quy định pháp luật trên đây chưa quy định chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về thuế, về tín dụng đối với **“nhà ở thương mại phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”**, nên có rất nhiều người có thu nhập thấp đô thị và người có thu nhập trung bình thấp (có thể chiếm đến khoảng ¼ số người trưởng thành) thuộc diện chịu thuế thu nhập cá nhân nhưng không được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội, mà cũng không đủ khả năng tài chính, hoặc không có tài sản đủ để thế chấp để vay tín dụng với lãi suất thương mại để mua nhà ở thương mại.

(2) Hiệp hội thống nhất với Bộ Xây dựng về sự cần thiết bổ sung Luật Nhà ở, xây dựng chính sách hỗ trợ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về thuế, về tín dụng (ở mức độ phù hợp, có thể bằng 50% chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội) để khuyến khích và tạo điều kiện phát triển **“nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”**, có mức giá bán vào khoảng không quá 25 triệu đồng/m² tại các đô thị đặc biệt; không quá 23 triệu đồng/m² tại các đô thị loại 1; không quá 20 triệu đồng/m² tại các đô thị còn lại, để đáp ứng nhu cầu nhà ở giá vừa túi tiền và đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho đông đảo người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị, đồng thời thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và giảm bớt một phần gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

c. Kiến nghị giải pháp phát triển “nhà ở giá phù hợp với thu nhập”:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014 như sau:

“3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị theo quy định của Chính phủ”.

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** trong trường hợp “b) ... Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở giá phù hợp với thu nhập theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

(3) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2015 quy định áp dụng “thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% đối với hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, thuế suất thuế giá trị gia tăng 7,5% đối với hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở giá phù hợp với thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở”.

(4) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2015 quy định “ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 15% đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở giá phù hợp với thu nhập để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

(5) Đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét xây dựng **bổ sung** các cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở giá phù hợp với thu nhập với mức ưu đãi bằng khoảng **phân nửa** chính sách hỗ trợ, ưu đãi đang áp dụng cho nhà ở xã hội, để tạo điều kiện **đẩy mạnh** việc phát triển “nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình thấp và người có thu nhập thấp đô thị”.

(6) Đề nghị Ngân hàng Nhà nước trình Chính phủ xem xét thực hiện cho vay **ưu đãi** với lãi suất khoảng 7,5 %/ năm trong khoảng 5 năm (hoặc 10 năm) cho đối tượng được mua, thuê mua “nhà ở giá phù hợp với thu nhập”.

(7) Đề nghị cho phép người mua nhà ở giá phù hợp sau 5 năm thì được quyền **bán, chuyển nhượng** mà không phải nộp lại tiền sử dụng đất đã được hỗ trợ khi mua nhà.

3/- Đề xuất giải pháp “**lành mạnh hóa**” thị trường vốn, đặc biệt là thị trường trái phiếu doanh nghiệp là một trong các kênh dẫn vốn rất quan trọng của nền kinh tế và thị trường bất động sản:

3.1)- **Đánh giá tình hình thị trường vốn, thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản:**

Nền kinh tế nước ta vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa dưới sự lãnh đạo của Đảng và sự quản lý của Nhà nước.

Để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững thì trước hết phải tháo gỡ “**vướng mắc, bất cập**” về thể chế pháp luật nhằm kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, thông thoáng, cạnh tranh lành mạnh, đồng thời phải “**lành mạnh hóa**” thị trường vốn, đặc biệt là thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

Trong thị trường bất động sản, ngoài nguồn vốn chủ sở hữu thì các doanh nghiệp rất cần nguồn vốn vay tín dụng, vốn liên doanh liên kết, **vốn huy động** từ khách hàng, vốn từ thị trường chứng khoán, trong đó nguồn vốn từ phát hành trái

phiếu doanh nghiệp là kênh dẫn vốn rất quan trọng. Bởi lẽ, từ năm 2016 đến nay, Ngân hàng Nhà nước thực hiện **lộ trình hạn chế dần tín dụng** vào lĩnh vực **tiềm ẩn rủi ro**, trong đó có lĩnh vực **bất động sản** và dự kiến đến khoảng giữa năm 2023 thì các tổ chức tín dụng chỉ được sử dụng tối đa không quá 30% tổng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, nên các **doanh nghiệp bất động sản ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng là nguồn “vốn mới” ban đầu, là “bà đỡ” rất quan trọng để triển khai thực hiện dự án trong giai đoạn chưa đủ điều kiện được huy động vốn** từ khách hàng.

Do vậy, các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn từ thị trường vốn, trong đó có hoạt động **phát hành trái phiếu doanh nghiệp để bổ sung và thay thế một phần nguồn vốn vay tín dụng bị thiếu hụt.**

Hiệp hội nhận thấy, **thị trường trái phiếu là một kênh huy động vốn trung và dài hạn quan trọng cho nền kinh tế**, trong đó có **thị trường bất động sản**, nhằm bảo đảm sự phát triển cân đối của thị trường vốn và thị trường tiền tệ - tín dụng, phù hợp với thông lệ quốc tế là **“Doanh nghiệp phát hành trái phiếu theo nguyên tắc tự vay, tự trả, tự chịu trách nhiệm về hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo khả năng trả nợ”** (quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 163/2018/NĐ-CP).

Theo báo cáo của Công ty CP chứng khoán Sài Gòn SSG thì tổng lượng trái phiếu doanh nghiệp lưu hành tại thời điểm cuối năm 2021 đạt khoảng 1,4 triệu tỷ đồng với tốc độ tăng trưởng bình quân lên đến 46%/năm trong giai đoạn 2017-2020 và với tỷ trọng trái phiếu doanh nghiệp có xu thế tăng mạnh trong GDP, từ chiếm tỷ lệ **4,9% GDP năm 2020** tăng lên chiếm tỷ lệ **16,6% GDP năm 2021, đã vượt xa mục tiêu chiếm 7% GDP vào năm 2020** theo Quyết định số 1191/QĐ-TTg ngày 14/08/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt lộ trình phát triển thị trường trái phiếu đã đặt mục tiêu **“dư nợ thị trường trái phiếu doanh nghiệp đạt khoảng 7% GDP vào năm 2020 và khoảng 20% GDP vào năm 2030”**. Đáng lưu ý là trong năm 2021, nhóm doanh nghiệp **bất động sản** phát hành trái phiếu **hiều nhất** với 318.200 tỷ đồng **chiếm 44% tổng lượng** phát hành và **tăng 66,3%** so với năm 2020, nhưng vẫn **thấp hơn** tỷ lệ 56% GDP của Malaysia, 38% của Singapore, 25% GDP của Thái Lan.

Nhưng trong mấy năm gần đây, đã có một số doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nhưng chưa được đánh giá tín nhiệm theo thông lệ quốc tế, đã phát hành trái phiếu với lãi suất rất cao nhưng không có tài sản bảo đảm, hoặc các biện pháp bảo đảm không đủ độ tin cậy dẫn đến có thể gây thiệt hại cho các nhà đầu tư, thậm chí có dấu hiệu vi phạm pháp luật, mà mới đây Bộ Công an đã khởi tố, bắt tạm giam Ông Đỗ Anh Dũng - Chủ tịch Tập đoàn Tân Hoàng Minh về hành vi **“lừa đảo chiếm đoạt tài sản”** và Ông Trịnh Văn Quyết - Chủ tịch Tập đoàn FLC về hành vi **“thao túng thị trường chứng khoán”**.

Ngay sau các vụ việc này, đã có một số ngân hàng thương mại có động thái rất **“căng”** như thông báo **tạm thời dừng ngay cấp tín dụng** cho các **doanh nghiệp bất động sản**, các **nhà đầu tư bất động sản** và trên thực tế cả **người có nhu cầu thực cũng khó tiếp cận được vốn vay tín dụng để xây nhà, sửa nhà, mua nhà** làm cho doanh nghiệp **không vay được** các khoản vay **mới, không cơ cấu lại được** các khoản vay **cũ**. Đồng thời, cũng đã có các ý kiến đề xuất **“siết ngay”** hoạt động **phát hành trái phiếu doanh nghiệp**.

Hiệp hội rất hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ đã có các Công điện hỏa tốc chỉ đạo kịp thời những giải pháp quyết liệt xử lý các sai phạm trong hoạt động giao dịch chứng khoán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, **để củng cố niềm tin thị trường; ngăn chặn các tác động tiêu cực có nguy cơ gây bất ổn cho môi trường đầu tư, cho nền kinh tế và thị trường bất động sản hoặc có thể gây thiệt hại tài sản doanh nghiệp và nhà đầu tư.** Bởi lẽ, **“mất niềm tin là mất tất cả”** và hơn nữa, thị trường bất

động sản có liên quan mật thiết đến hơn 35 lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác của nền kinh tế và gần đây đã có hiện tượng kẻ xấu lợi dụng để “tê nước theo mưa”, tung “tin giả, thất thiệt” nhằm làm mất niềm tin vào nền kinh tế, hoặc nhằm để “thâu tóm” doanh nghiệp, hoặc nhằm trục lợi bất chính.

Hiện nay, đang có tâm trạng “bất an, lo lắng” trong một số Lãnh đạo doanh nghiệp, bởi lẽ với một “rừng” thủ tục hành chính và nhiều quy định pháp luật “chồng chéo, rối rắm” hiện nay thì rất “sợ vướng rủi ro pháp lý” trong hoạt động đầu tư kinh doanh. Đơn cử như quy định pháp luật yêu cầu phải “sử dụng vốn huy động đúng mục đích” bao gồm vốn vay tín dụng ngân hàng, vốn huy động từ khách hàng, vốn huy động từ thị trường chứng khoán hoặc từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp (Điều 34 Nghị định 163/2018/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Hội đồng quản trị, Đại hội cổ đông, Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty chịu hoàn toàn trách nhiệm về giám sát sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu), mà nếu các cơ quan chức năng khi kiểm tra, thanh tra, điều tra yêu cầu doanh nghiệp phải sử dụng đúng mục đích nguồn vốn huy động theo “từng túi” của từng dự án thì không sát với thực tế vì doanh nghiệp huy động vốn là cho toàn bộ dự án, mà dự án thì được triển khai thực hiện theo tiến độ nên nguồn vốn được chi cũng theo tiến độ, nếu để “động vốn” thì lãng phí. Vấn đề mấu chốt là doanh nghiệp có thực hiện dự án đúng tiến độ và bàn giao nhà, trả lãi, trả nợ vay đúng cam kết với khách hàng và nhà đầu tư hay không.

Tuy nhiên, sự phát triển “nóng” của thị trường trái phiếu doanh nghiệp nước ta (như số liệu nêu trên) đặt ra yêu cầu rất cần thiết phải chấn chỉnh để phát triển lành mạnh nhằm bảo vệ nhà đầu tư, vừa tạo điều kiện để các doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp bất động sản có thêm kênh huy động nguồn vốn xã hội hoá.

Hiệp hội nhận thấy hiện nay, trong tình thế nền kinh tế còn khó khăn và cộng đồng doanh nghiệp trong đó có các doanh nghiệp bất động sản còn đang bị “mất sức, suy kiệt” sau dịch CoViD-19 thì rất cần được Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền “thấu hiểu và chia sẻ”, mà khâu quan trọng nhất là khẩn trương xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật, nhằm kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, thông thoáng, lành mạnh.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét sửa đổi Nghị định 163/2018/NĐ-CP và Nghị định 81/2020/NĐ-CP để chấn chỉnh và đảm bảo hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp lành mạnh, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho nhà đầu tư và khách hàng và đề nghị áp dụng kể từ ngày 01/01/2023.

Đặc biệt là đề nghị bổ sung các quy định chặt chẽ về đánh giá xếp hạng tín nhiệm của tổ chức xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu; về các tiêu chí đánh giá đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu đảm bảo thực sự có năng lực; về bảo lãnh phát hành trái phiếu; về quy định cụ thể việc sử dụng vốn trái phiếu doanh nghiệp đúng mục đích.

(2) Hiệp hội đề nghị Quý vị Lãnh đạo Trung ương có Thông điệp “trấn an, động viên” các doanh nhân và cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản yên tâm tập trung mọi nguồn lực để phát triển sản xuất kinh doanh và luôn chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật để giúp nền kinh tế và thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại sau dịch CoViD-19 và làm giàu chân chính.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- 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: lehoangchau1954@gmail.com