**Tham luận *“Giải pháp căn cơ phát triển bền vững thị trường bất động sản Việt Nam”***

**tại Diễn đàn kinh tế- xã hội Việt Nam dự kiến tổ chức vào ngày 19/09/2023**

***Lê Hoàng Châu - Chủ tịch***

*Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)*

**Kính thưa Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ và Quý vị Lãnh đạo Quốc hội**

**Kính thưa Qúy vị Lãnh đạo Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương**

**Kính thưa Quý vị Đại biểu.**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Uỷ ban Thường vụ Quốc hội chủ trương tổ chức*“Diễn đàn kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2023”*với chủ đề *“Tăng cường năng lực nội sinh, kiến tạo động lực cho tăng trưởng và phát triển bền vững”.*

Hiệp hội xin được tham luận với chủ đề***“Giải pháp căn cơ phát triển bền vững thị trường bất động sản Việt Nam”***trong**dài hạn,** như sau:

**1/- Khái quát đánh giá tình hình thị trường bất động sản 15 năm qua:**

**1.1)- Kết quả phát triển nhà ở thương mại:**

Theo bài đăng trên Báo điện tử Vnexpress 30/5/2023, 18:47 ***“Số người siêu giàu ở Việt Nam tăng gấp đôi sau 5 năm”*** thì *“Thông tin trên được nêu trong báo cáo Thịnh vượng (The wealth report 2023) vừa được tập đoàn tư vấn bất động sản Knight Frank (Anh) phát hành. Cụ thể, từ* ***583 người siêu giàu*** *năm* ***2017,*** *đã* ***tăng lên 1.059 người*** *năm ngoái, tương đương* ***tăng 82%.*** *Knight Frank* ***dự báo*** *đến năm* ***2027,*** *con số này sẽ gần chạm mốc* ***1.300,*** *thêm 22% so với hiện tại và tương đương mức* ***tăng 122%*** *trong* ***10 năm.*** *Theo định nghĩa của tổ chức này, người* ***siêu giàu*** *là cá nhân có tài sản ròng (đã trừ các khoản vay) từ* ***30 triệu USD trở lên*** *- tương đương từ hơn 704 tỷ đồng theo tỷ giá hiện tại - bao gồm cả bất động sản mà họ đang cư trú”* và cũng theo Báo điện tử Vnexpress 02/09/2020, 11:09 đã đưa ý kiến nhận định từ đại diện của Jones Lang Lasalle *(JLL)* Việt Nam thì có đến**90%** số lượng triệu phú tiền USD **có trên 1 triệu USD** ở Việt Nam đều **trực tiếp** hoặc **gián tiếp** **kinh doanh bất động sản.** Đặc biệt trong nhóm **người giàu nhất** Việt Nam **có trên 30 triệu USD** thì có đến **99,1%** liên quan **trực tiếp** đến **kinh doanh bất động sản** và đây là con số **đáng suy ngẫm.**

Nhận định nàytương đồng với nhận định nổi tiếng trước đây của Ông Andrew Carnegie *(1835 - 1919)* là **“*90% triệu phú giàu lên nhờ sở hữu bất động sản.*** *Số tiền mà nhân loại đổ vào bất động sản nhiều hơn trong tất cả các khoản đầu tư công nghiệp cộng lại. Thanh niên, phụ nữ hoặc người làm công ăn lương thông thái ngày nay đều đầu tư tiền của mình vào bất động sản”.*

Hiệp hội nhận thấy, **hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản**là **01**trong **21 ngành kinh tế *“bậc 1”***là **nhóm có quy mô lớn nhất, có tính lan tỏa rất lớn**trong 05 nhóm ngành kinh tế *(từ bậc 1 - bậc 5)* với tổng số **1.571 ngành kinh tế**của cả nước. Trong đó, hoạt động của lĩnh vực bất động sản nhằm **đáp ứng nhu cầu nhà ở**của **các tầng lớp nhân dân** và **nhà đầu tư nước ngoài** thường trú,đồng thời **phải bảo đảm an sinh xã hội**về **nhà ở** cho tầng lớp ***“người yếu thế”*** trongxã hội là người nghèo, người có thu nhập thấp đô thị, để đảm bảo ***“quyền có chỗ ở”***của công dân được quy định trong Hiến pháp 2013.

Với nhận thức ***“nhà ở chủ yếu dùng để ở, không phải là sản phẩm để đầu cơ”***nên **thị trường bất động sản chỉ phát triển bền vững**khi có sự **điều tiết của Nhà nước hiệu quả, phù hợp quy luật thị trường,** đi đôi với các **chủ đầu tư**dự án bất động sản, nhà ở thương mại **tạo ra nhiều sản phẩm nhà ở hướng đến nhu cầu thực,** đồng thời thị trường bất động sản cũng rất cần phải có**một số lượng sản phẩm hợp lý đáp ứng nhu cầu đầu tư**của các nhà đầu tư, để **không xảy ra**tình trạng ***“lệch pha”*****cung - cầu, thiếu nguồn cung nhà ở**hoặc ***“lệch pha”***phân khúc thị trường, ***“lệch”*** về phân khúc**nhà ở cao cấp**như có đến**70-80%**sản phẩm**nhà ở cao cấp** và **quá thiếu nhà ở thương mại giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội,** hoặc tình trạng **dư thừa**sản phẩm **bất động sản du lịch nghỉ dưỡng*(condotel),*** hoặc tình trạng **nở rộ phân lô bán nền,** thậm chí là **phân lô bán nền trái pháp luật,**hoặc hiện tượng **người người, nhà nhà kinh doanh bất động sản**như đã xảy ra trong thời gian qua.

Trong 15 năm gần đây, thị trường bất động sản đã trải qua nhiều cung bậc***“thăng - trầm”***với các giai đoạn**khủng hoảng*“bong bóng”, “đóng băng” , “phục hồi, phát triển trở lại”***rồi lại bị **khủng hoảng** đan xen với **phục hồi,** mặc dù nhìn tổng thể thì **thị trường bất động sản**đã có sự **phát triển rất mạnh mẽ**trong **20 năm**gần đây, nhưng cho đến nay vẫn **chưa đạt mục tiêu phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.**

Điển hình là giai đoạn thị trường bất động sản bị **khủng hoảng** ***“đóng băng”*** ***(2011-2013)*** tại thành phố Hồ Chí Minh theo Báo cáo số 4118/BC-SXD-PTN ngày 11/06/2013 của Sở Xây dựng, như sau:

**1. Tổng số dự án phải tạm dừng là 322 dự án** với diện tích đất là **3.184 ha** và **9.541.800 m2**sàn xây dựng, trong đó có **14 dự án** với diện tích đất là **145 ha** và **663.370 m2**sàn xây dựng; **79 dự án** đang giải phóng mặt bằng ***“dở dang”*** với diện tích đất là **1.113 ha; 170 dự án** đã bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích đất là **1.028 ha** đã hoặc đang xây dựng hạ tầng kỹ thuật và **25 dự án** với diện tích đất là **49 ha** phải tạm dừng thi công.

**2. Tổng số dự án đang triển khai là 769 dự án** với diện tích đất là **7.960 ha** và **59.112.013 m2**sàn xây dựng, trong đó có **35 dự án** với diện tích đất là **155 ha** và **2.686.333 m2**sàn xây dựng xin chuyển đổi từ dự án **nhà ở thương mại** sang dự án **nhà ở xã hội.**

**3. Tổng số căn hộ nhà ở thương mại *“tồn kho”*** trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh là **14.490 căn** thuộc đối tượng xử lý theo cơ chế quy định tại Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, Thông tư 02/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định *“các trường hợp được điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ”* và Thông tư 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước *“quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo**Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ”* sau 03 năm thực hiện *(gói 30.000 tỷ đồng kết thúc giải ngân ngày 31/12/2016)* thì **thành phố Hồ Chí Minh** đã giải quyết được **10.841 căn hộ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội,** bằng **75% căn hộ *“tồn kho”,*** tạo điều kiện cho **10.841 người dân mua được nhà ở.** Điểm ***“đặc biệt”*** là Nghị quyết 02/NQ-CP áp dụng **chính sách ưu đãi tín dụng** với lãi suất **5-6%/năm** trong **15 năm** **không phân biệt nhà ở xã hội** hay **nhà ở thương mại** có giá bán **dưới 1,05 tỷ đồng/căn.**

Thực hiện gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng thì **cả nước** đã giải quyết được **52.778 căn hộ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội** ***“tồn kho”,*** tạo điều kiện cho **52.778 người dân mua được nhà ở** và hỗ trợ rất hiệu quả, giúp cho thị trường bất động sản phục hồi và phát triển trở lại từ năm 2014.

Hiệp hội nhận thấy,có thể khái quát diễn biến của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong 15 năm qua,như sau:

**- Giai đoạn 2006-2007,**thị trường bất động sản bị **khủng hoảng*“bong bóng”***đạt đỉnh vào cuối năm 2007.

**- Giai đoạn 2008 đến quý 3/2009,**thị trường bất động sản bị **khủng hoảng*“đóng băng”.***

**- Giai đoạn từ quý 4/2009-2010,**thị trường bất động sản lại bị **khủng hoảng*“bong bóng”*** đạt đỉnh vào cuối năm 2010.

**- Giai đoạn 2011-2013,**thị trường bất động sản bị **khủng hoảng*“đóng băng”.***

**- Giai đoạn 2014** đến **quý 1/2020,**thị trường bất động sản bị **phục hồi, phát triển**trở lại, nhưng vẫn **chưa an toàn, lành mạnh, bền vững.**

**- Giai đoạn từ quý 2/2020** đến **quý 2/2022,**thị trường bất động sản **rất khó khăn, bị sụt giảm,** các doanh nghiệp **gắng gượng cầm cự,**chủ yếu do tác động của đại dịch **CoViD-19.**

**- Giai đoạn từ quý 3/2022** đến **nửa đầu quý 2/2023,**thị trường bất động sản tiếp tục **rất khó khăn.**

**- Giai đoạn từ cuối quý 2/2023** đến nay,thị trường bất động sản **vẫn còn khó khăn,** nhưng mức độ **khó khăn** có dấu hiệu**giảm bớt**và dần **phục hồi.**

**1.2)- Kết quả phát triển nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh *(2016 - 2020):***

**a. Bảng tổng hợp dự án nhà ở thương mại và số lượng căn hộ hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động** **vốn tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2022:**

|  |
| --- |
|  |
| **Nội dung** | | **Kết quả phát triển nhà ở thương mại tại các dự án** | | | | | | |  |
| **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |  |
| Số dự án huy động vốn | | 59 | **92** | 77 | 42 | 31 | 18 | 25 |  |
| Tổng số nhà ở huy động vốn *(căn):* | | **30.804** | **42.991** | **28.316** | **23.046** | **16.895** | **14.443** | **12.147** |  |
| -Phân khúc căn hộ **cao cấp** | | **5.755**  **(18,6%)** | **10.987**  **(25,5%)** | **8.502**  **(30%)** | **15.479**  **(67,1%)** | **11.923**  **(70,5%)** | **10.404**  **(72%)** | **9.510**  **(78,2%)** |  |
| -Phân khúc căn hộ **trung cấp** | | 18.752 | 19.509 | 12.833 | 5.208 | 4.809 | 3.979 | 2.637 |  |
| -Phân khúc căn hộ **bình dân** | | 6.297 | 12.495 | 6.981 | 2.359 | **163**  **(0,96%)** | **00** | **00** |  |
| Chuyển nhượng dự án | | 13 | 27 | 25 | 05 | **00** | **01** | **01** |  |

**b. Số liệu thống kê về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất và từ kinh doanh bất động sản trong giai đoạn 2011-2021 tại thành phố Hồ Chí Minh:**

**b1.** **Tình hình thu ngân sách từ kinh doanh bất động sản giai đoạn 2016-2021 phụ thuộc vào sự biến động của thị trường bất động sản:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *(Đơn vị tính: triệu đồng)* | | | | | | |
| **Năm** | **Tiền sử dụng dất** | **Tiền thuê mặt đất, mặt nước** | **Tiền thuê đất phi nông nghiệp** | **Lệ phí trước bạ nhà đất** | **Thuế TNDN kinh doanh BĐS** | **Tổng số** | |
| Năm 2016 | 15.727.000 | 5.441.000 |  |  |  | 21.168.000 | |
| **Năm 2017** | **21.508.317** | **4.664.365** | **301.090** | **1.362.055** | **3.161.919** | **30.997.746** | |
| Năm 2018 | 16.493.059 | 5.387.371 | 365.207 | 1.441.913 | 4.928.455 | 28.616.005 | |
| Năm 2019 | 14.010.372 | 5.735.832 | 406.526 | 1.147.588 | 3.217.219 | 24.517.537 | |
| Năm 2020 | 7.634.000 | 4.994.000 | 412.000 | 1.174.000 | 4.069.000 | 18.283.000 | |
| **Năm 2021** | **7.560.000** | **3.669.000** | **301.000** | **5.042.000** |  | **16.566.000** | |
| **Tổng cộng** | **82.932.748** | **29.885.568** | **1.785.823** | **10.167.556** | **15.376.593** | **140.148.288** | |

*(Nguồn: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh)*

**b2. Tình hình thu ngân sách nhà nước từ các khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2011-2021 phụ thuộc vào sự biến động của thị trường bất động sản:**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Thu tiền**  **sử dụng đất** | **Thu tiền cho thuê đất**  **thuê mặt nước** | **Tổng thu**  **ngân sách** |
| 1 | 2011 | 9.269 | 1.490 | **200.576** |
| 2 | 2012 | 9.922 | 1.371 | **224.268** |
| 3 | 2013 | 7.725 | 1.296 | **167.652** |
| 4 | 2014 | 6.037 | 1.721 | 252.186 |
| 5 | 2015 | 16.073 | 3.146 | 279.158 |
| 6 | 2016 | 15.727 | 5.441 | 306.300 |
| 7 | **2017** | **21.706** | **4.653** | **347.882** |
| 8 | 2018 | 16.493 | 5.388 | 378.543 |
| 9 | 2019 | 14.684 | 6.017 | 405.828 |
| 10 | 2020 | 7.634 | 4.994 | 317.384 |
| 11 | **2021** | **7.560** | **3.663** | **381.531** |
| **Tổng cộng:** | | **132.830** | **39.180** | **3.261.308** |

*(Nguồn: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh)*

**b3. Nhận xét về nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và từ thị trường bất động sản trong giai đoạn 2011-2021 tại thành phố Hồ Chí Minh:**

**(1) Kết quả số thu ngân sách nhà nước từ thị trường bất động sản và từ nguồn đất đai, nhất là số thu tiền sử dụng đất,** số thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ kinh doanh bất động sản **trong giai đoạn 2011-2021** tại thành phố Hồ Chí Minh *(nêu trên)* **đã phản ánh đúng thực trạng diễn biến của thị trường bất động sản thành phố và cũng thể hiện xu thế, diễn biến thị trường bất động sản của cả nước.**

Tổng số thu tiền sử dụng đất**trong giai đoạn 2011-2021** chỉ đạt **132.830 tỷ đồng, chỉ chiếm 4,59%** tổng thu ngân sách của thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn này.

Giai đoạn **2011-2014** nhất là năm **2013,**số thu tiền sử dụng đất**trong 4 năm này bị sụt giảm mạnh**do hệ quả của **thị trường bất động sản bị khủng hoảng *“đóng băng”***trong giai đoạn 2008-2013 *(trừ năm 2010 thị trường phục hồi và tăng trưởng nóng).*

Từ đầu năm 2014 thị trường phục hồi và tăng trưởng trở lại, nên số thu tiền sử dụng đất **bật tăng kể từ năm 2015 đạt 16.073 tỷ đồng gấp 2,66 lần so với năm 2014.**

**\* Trong giai đoạn 2016-2021, số thu tiền sử dụng đất đạt 82.932 tỷ đồng** và **chỉ chiếm tỷ lệ 5,9%** tổng thu ngân sách của thành phố. Trong giai đoạn này thì **năm 2017** là năm **phát triển đỉnh cao** của thị trường bất động sản trong cả **giai đoạn 2011-2021,**nên số thu tiền sử dụng đất **cao nhất *(21.706 tỷ đồng),***nhưng **cũng chỉ chiếm 6,19%** tổng thu ngân sách thành phố năm 2017.

**Số thu tiền sử dụng đất tăng chủ yếu**nhờ vào số lượng **các dự án cũ** đã được phê duyệt trước ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực *(01/07/2015),* nhất là trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực *(15/12/2015).* Bởi lẽ sau thời điểm này, hầu như **tất cả** các dự án nhà ở thương mại **bị ách tắc thủ tục đầu tư**do Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định phải có**100% đất ở thì mới được chỉ định chủ đầu tư.**

**Số thu tiền sử dụng đất**trong 04 năm *(2018-2021)***có xu thế sụt giảm mạnh** do **thiếu nguồn cung dự án** và **sản phẩm nhà ở.** Riêng số thu tiền sử dụng đất **năm 2020** chỉ đạt**7.634 tỷ đồng,** **bằng ½** số thu năm **2019** và chỉ **bằng** **1/3** số thu tiền sử dụng đất năm **2017;** số thu tiền sử dụng đất năm **2021 chỉ đạt 7.560 tỷ đồng** gần bằng số thu năm **2020** và cũngchỉ gần bằng**1/3**số thu tiền sử dụng đất năm**2017.**

**\* Số thu tiền thuê đất 132.830 tỷ đồng** trong 11 năm qua **chiếm tỷ trọng thấp 4,07%** trong tổng thu ngân sách thành phố.

**Kết quả số thu ngân sách từ đất đai, đặc biệt là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như trên, đã không phản ánh đúng tiềm năng nguồn lực từ đất đai,** mà lẽ ranguồn thu ngân sách từ đất đai có thể **đạt khoảng trên dưới 15%** tổng thu ngân sách nhà nước của địa phươngthì **mới hợp lý.**

**(2)**Số thu **thuế thu nhập doanh nghiệp**từ kinh doanh bất động sản trong 04 năm *(2017-2020)* chỉ đạt **15.376 tỷ đồng** và có **xu thế sụt giảm.**

**c. Kết quả phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2015 - 2020 và mục tiêu phát triển 01 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030:**

Thực hiện Luật Nhà ở 2014 về phát triển nhà ở xã hội đến hết tháng 03/2023, cả nước đã hoàn thành 307 dự án với **157.100 căn nhà ở xã hội,** **đạt** khoảng **41%** kế hoạch. Riêng, thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng được **18.085 căn hộ nhà ở xã hội đạt** khoảng **75%** kế hoạch trong giai đoạn 2015-2020.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn của cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, sinh viên, học sinh, người thu nhập thấp đô thị và người nhập cư, Chính phủ đã ban hành Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt *“Đề án đầu tư xây dựng ít nhất* ***1 triệu căn hộ nhà ở xã hội*** *giai đoạn 2021 - 2030”.*

**2/- Nguyên nhân:**

Hiệp hội nhận thấy, bên cạnh tác động bởi các **nguyên nhân khách quan từ bên ngoài** nhưđại dịch **CoViD-19,**hoặc các **xung đột địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng, sụt giảm tổng cầu,** hoặc tình trạng **biến đổi khí hậu**có tính toàn cầu thì có **06 nguyên nhân chủ quan**dẫn đến thị trường bất động sản **bị khủng hoảng**và phát triển **chưa an toàn, lành mạnh, bền vững,**như sau:

**2.1)- Nguyên nhân do *“vướng mắc pháp lý”* ở cả 03 cấp độ *“luật”, “văn bản dưới luật”* và *“thực thi pháp luật”* chiếm đến 70% khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản:**

**a. *“Vướng”* quy định của một số Luật do một số quy định pháp luật chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất:**

Điển hình là ***“vướng”*** quy định tại **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở** 2014 *(được* ***thực thi*** *trên thực tế kể từ ngày* ***10/12/2015*** *là ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực)* **chỉ cho phép chỉ định chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại đối với **01 trường hợp duy nhất** là nhà đầu tư ***“nhận chuyển quyền sử dụng đất ở*** *theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”,* trong lúc trên thực tế thì loại dự án nhà ở thương mại **có 100% đất ở chỉ chiếm dưới 1%** tổng số dự án nhà ở thương mại; còn lại thì phổ biến là các dự án nhà ở thương mại **có *“đất hỗn hợp”*** gồm ***“đất ở và đất khác”* chiếm đa số** khoảng **trên dưới 95%** và các dự án nhà ở thương mại **có *“đất khác không phải là đất ở”*** *(như chỉ có 100% đất nông nghiệp, hoặc chỉ có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)* **chiếm** trên dưới **5%** trong tổng số các dự án nhà ở thương mại trên thị trường là các dự án có quy mô lớn, như sau:

**(1)** Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **không phù hợp, không đồng bộ, không thống nhất** với các quy định tại **Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế** **được nhận chuyển quyền sử dụng đất** thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất **để thực hiện dự án đầu tư,** trường hợp **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng **đất nông nghiệp** thì phải có **văn bản cho phép** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**(2)** Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 cũng **không phù hợp, không đồng bộ, không thống nhất** với **khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020,** bởi lẽ khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định **phù hợp, đồng bộ, thống nhất** với Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 **Luật Đất đai 2013.**

**(3)** Quy định của **khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở** 2014 kéo theo các **hệ quả** trong suốt thời gian từ ngày 10/12/2015 đến ngày 31/12/2020, như sau:

**1.** Thị trường bất động sản **thiếu nguồn cung** **dự án** nhà ở thương mại dẫn đến **thiếu nguồn cung sản phẩm nhà ở thương mại** và ***“có lợi”*** cho các **chủ đầu tư** có dự án nhà ở thương mại **đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước đó,** bởi lẽ hầu hết các dự án này **cũng có *“quỹ đất hỗn hợp”*** gồm ***“đất ở và đất khác”*** hoặc ***“đất khác không phải là đất ở”.***

**2.** Do tình hình rất thiếu nguồn cung nhà ở nên một số **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại ***“té nước theo mưa”*** đã ***“tự nâng cấp”*** chuyển dự án nhà ở thương mại trung cấp hoặc thậm chí là **dự án nhà ở bình dân trở thành *“dự án nhà ở cao cấp”*** nhằm **tối đa hóa lợi nhuận,** dẫn đến tình trạng ***“lệch pha”* phân khúc nhà ở, *“lệch”* về phân khúc nhà ở cao cấp,** thiếu trầm trọng nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội.

**3.** Do rất thiếu nguồn cung nhà ở thương mại nên đã dẫn đến tình trạng **giá nhà tăng liên tục,** vượt quá sức mua của số đông người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị.

**4.** Các chủ đầu tư đã bỏ ra số tiền rất lớn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại **có *“đất hỗn hợp”*** gồm ***“đất ở và đất khác”*** và các dự án nhà ở thương mại **có *“đất khác không phải là đất ở”*** *(như chỉ có 100% đất nông nghiệp, hoặc chỉ có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở),* nhưng các dự án này đều **không được công nhận chủ đầu tư** nên **bị *“ách tắc”,*** dẫn đến vừa làm **thiệt hại rất lớn** cho **các doanh nghiệp** này, vừa làm **sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước** như số liệu thống kê *(nêu trên).*

**(4)** Mãi đến **Luật Đầu tư** 2020 ***(có hiệu lực*** *kể từ ngày* ***01/01/2021),*** tại điểm c khoản 1 Điều 75 *(sửa đổi, bổ sung* ***khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở*** *2014)* mới **bổ sung thêm 01 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”* và đến **Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 09 Luật** 2022, tại Điều 4 đã sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở** 2014 về đại thể cũng chỉ **công nhận** **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại đối với 02 trường hợp nhà đầu tư ***“có quyền sử dụng đất ở”*** hoặc ***“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác”,*** nhưng vẫn **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”*** nên các quy định này cũng **chưa thật** **phù hợp, đồng bộ, thống nhất** với Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191, khoản 1 Điều 193 **Luật Đất đai 2013** và khoản 4 Điều 29 **Luật Đầu tư 2020.**

**(5)** Hiệp hội nhận thấy, có ý kiến **quan ngại** việc **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”*** *(chỉ có* ***100% đất nông nghiệp,*** *hoặc chỉ có* ***100% đất phi nông nghiệp*** *không phải là đất ở)* thì có thể dẫn đến **hệ quả**làm **thất thu ngân sách nhà nước**hoặc **thất thoát tài sản công** là **nguồn lực đất đai.**

Hiệp hội nhận thấy, để **chống thất thu ngân sách nhà nước, chống thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai** là **phải tập trung xây dựng, hoàn thiện *“các phương pháp định giá đất”*** và quy định về ***“áp dụng phương pháp định giá đất”* phù hợp**cho từng trường hợp để **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**của từng **dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị,** chứ **không phải**làdo việc nhà đầu tư ***“thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”***thì dẫn đến làm **thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công** là **nguồn lực đất đai,** bởi lẽ đây là 02 vấn đề có tính độc lập với nhau.

**b. *“Vướng”* quy định của một số *“văn bản dưới luật”*** do một số quy định dưới luật **không đồng bộ, không thống nhất** với quy định của **luật,** điển hình là khoản 4 Điều 1 **Nghị định số 49/2021/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP tại khoản 2 quy định *“2. 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%*** *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”.*

Khoản 4 Điều 1 **Nghị định số 49/2021/NĐ-CP** **không phù hợp, không thống nhất** với **khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014** quy định *“ 2. Tại các* ***đô thị*** *loại* ***đặc biệt, loại 1, loại 2*** *và* ***loại 3*** *thì* ***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 theo quy định của Chính phủ. Đối với* ***các loại đô thị còn lại,*** *Ủy ban nhân dân* ***cấp tỉnh*** *căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu* ***chủ đầu tư 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”.*

**c. *“Vướng”* trong công tác *“thực thi pháp luật”,*** điển hình là khoản 13 Điều 1 **Nghị định 148/2020/NĐ-CP** *(sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)* giao cho *“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”***đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý ***(đất công)*** *“có vị trí* ***nằm xen kẽ*** *với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng”,* nhưng đến nay vẫn còn **một số địa phương** cấp tỉnh **chưa ban hành** quyết định để thực hiện, nên **chưa tháo gỡ** được vướng mắc này.

Đồng thời, từ năm 2018 đến nay đã xuất hiện **tâm lý** của một số cán bộ công chức, viên chức nhà nước hoạt động trong lĩnh vực đất đai, bất động sản ***“sợ vướng rủi ro pháp lý*** *trong thi hành công vụ”* nên ***“sợ trách nhiệm”*** dẫn đến tình trạng **đùn đẩy hồ sơ lòng vòng,không dám đề xuất, không dám giải quyết, không dám quyết định;** hoặc việc áp dụng *“phương pháp thặng dư”* để xác định giá đất có thể dẫn đến ***“vướng rủi ro pháp lý”*** nên công tác **tính tiền sử dụng đất,** tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại **bị đình trệ,** vừa làm **hụt nguồn thu ngân sách nhà nước,** vừa gây **khó khăn** cho các **chủ đầu tư** dự án, vừa **không cấp *“sổ hồng”***kịp thời cho **khách hàng** mua nhà, kể cả khách hàng là **cá nhân nước ngoài.**

**2.2)-** Có nguyên nhân do bắt nguồn từ nền **kinh tế *“bùng nổ”*** tại **một số thời điểm** dẫn đến người dân và doanh nghiệp **dễ kiếm tiền** và lĩnh vực **bất động sản được chọn** là **kênh đầu tư**để **kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận, cất trữ tài sản,**kể cả **đầu cơ** hoặc***“rửa tiền”.***

Nước ta đã duy trì được mức tăng trưởng GDP bình quân cao liên tục trong 15 năm qua điển hình là năm 2007, GDP đạt 8,48% *(riêng thành phố Hồ Chí Minh GRDP đạt 12,6%)* là mức tăng cao nhất trong 10 năm tính từ năm 1997, dẫn đến một bộ phận người dân và doanh nghiệp **dễ kiếm tiền,** mà lại thiếu các kênh đầu tư đa dạng và phù hợp với từng nhóm đối tượng nên gần như người có tiền nhàn rỗi thường lựa chọn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

**2.3)-** Có nguyên nhân do có thời điểm đã thực hiện ***“chính sách nới lỏng tiền tệ”*** và tình trạngmột số tổ chức tín dụng đã **cho vay** ***“dưới chuẩn”,*** như năm **2007 tăng trưởng tín dụng rất cao**lên đến **37%***(có số liệu thống kê**còn* ***cao hơn).***Trong đó, một phần lớn vốn tín dụng và nguồn vốn xã hội **đổ vào**đầu tư kinh doanh**bất động sản.**Ngoài ra, còn có tình trạng các ngân hàng thương mại lỏng lẻo trong việc kiểm soát nguồn vốn vay tín dụng mà lẽ ra phải được sử dụng đúng mục đích *(Năm 2008 là năm khủng hoảng tài chính toàn cầu).*

Do vậy trong tình hình **hiện nay,** **Nghị quyết số 97/NQ-CP** ngày 08/07/2023 của Chính phủ chủ trương *“thực hiện các giải pháp****điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, nới lỏng phù hợp, kịp thời, hiệu quả,****phối hợp đồng bộ, chặt chẽ, hài hòa với chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả,****nhanh chóng, dứt khoát*** *để****ưu tiên tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng*** *gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế”* là **rất chính xác** và **phù hợp** với tình hình thực tiễn của nền kinh tế nước ta.

**2.4)-** Có nguyên nhân do thị trường bất động sản xuất hiện tình trạng ***“lệch pha”*** **cung - cầu,** chủ yếu **phát triển nóng, dư thừa nhà ở**ở phân khúc **bất động sản cao cấp,** nhưng lại **rất thiếu nhà ở giá vừa túi tiền** và **nhà ở xã hội tác động tiêu cực** đến **mục tiêu** phát triển thị trường bất động sản **an toàn, lành mạnh, bền vững** và **làm giảm nguồn thu** **ngân sách nhà nước** như số liệu thống kê *(nêu trên).*

**2.5)-** Có nguyên nhân do một số **nhà đầu tư bất động sản *“chuyên nghiệp”****(có tính* ***“đầu cơ”)*cầm trịch** bằng nhiều thủ đoạn **kích thích *“tâm lý đám đông”*** của các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản thứ cấp, nhất là giới ***“cò đất, đầu nậu”*****làm giá, tạo sóng, đẩy giá nhà, đất** tăng cao so với giá trị thựcđể lướt sóng nhằm mục đích **trục lợi,** gây nhiễu loạn thị trường, nhưng một số địa phương chưa kịp thời phát hiện và chưa có các biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn hiệu quả, dẫn đến nhiều khách hàng *“sập bẫy lừa”,* bị thiệt hại, gây mất an ninh, trật tự, điển hình là vụ án Alibaba.

**2.6)-**Có nguyên nhân do cơ quan nhà nước có thẩm quyền có lúc **chưa thực hiện hiệu quả** việc **điều tiết thị trường bất động sản khi có dấu hiệu bất ổn,*“bong bóng”***hoặc***“đóng băng”*** hoặc khi có dấu hiệu **bị *“đầu cơ”,*** nhất là **chưa sử dụng thật hiệu quả** các công cụ về **thuế, tín dụng, quy hoạch**để **điều tiết** thị trường.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các giải pháp điều tiết thị trường nếu **phù hợp** thì có **tác động tích cực**giúp thị trường bất động sản **vượt qua khó khăn, khủng hoảng,** ngược lại nếu giải pháp **không phù hợp** thì lại gây ra **tác động tiêu cực, bất lợi,**điển hình là để **chặn đứng** ***“bong bóng”***bất động sản vào đầu năm **2008**và đầu năm **2011** thì Chính phủ đã thực hiện chính sách **thắt chặt tiền tệ**dẫn đến thị trường bất động sản **bị*“đóng băng”*ngay lập tức;** hoặc***“gói kích cầu đầu tư*** *tương đương* ***1 tỷ USD*** *năm* ***2009”***vừa có **tác động tích cực** giúp cho nền kinh tế và thị trường bất động sản**phục hồi, phát triển,**nhưng lại có **tác động tiêu cực** làm cho thị trường bất động sản lại rơi vào tình trạng ***“bong bóng”***vào cuối năm**2010.**

Nhưng với các**giải pháp** **điều tiết** thị trường bất động sản **phù hợp** thì có **tác động rất tích cực, hiệu quả,** điển hình như:

**(1)** **Nghị quyết 02/NQ-CP**ngày **07/01/2013** của Chính phủ với nhiều **chính sách, cơ chế hỗ trợ đồng bộ,** nhất là **gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng** đã có **tác động rất tích cực, hiệu quả,** giúp cho **thị trường bất động sản phục hồi, phát triển trở lại**kể từ năm **2014** *(nêu trên).*

**(2)** Trong giai đoạn **thị trường bất động sản rất khó khăn hiện nay** thì các chủ trương, chính sách, cơ chế, giải pháp **rất quyết liệt, đồng bộ,** điển hìnhlà **các văn bản chỉ đạo** trong 02 năm **2022 - 2023,** trước hết là **Nghị quyết** số **18-NQ/TW** của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, **Nghị quyết** số **18-NQ/TW** của Bộ Chính trị và các Nghị quyết, văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội, Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành và các địa phươngđã **hỗ trợ tích cực**cho nền kinh tế, cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư và đang dần phát huy tác dụng giúp thị trường bất động sản **vượt qua khó khăn** để **phục hồi, phát triển** theo hướng **an toàn, lành mạnh, bền vững.**

**3/- Đề xuất một số giải pháp căn cơ phát triển bền vững thị trường bất động sản:**

**3.1)- Giải pháp bao trùm là quán triệt và thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về *“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”:***

Nghị quyết 18-NQ/TWđã đặt ra mục tiêu tổng quát là ***“Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.*** *Nguồn lực* ***đất đai*** *được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm* ***tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất;*** *đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;* ***tạo động lực*** *để nước ta trở thành* ***nước phát triển có thu nhập cao.******Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả”*** vàmục tiêu cụ thể là *“Đến năm 2023* ***phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”.***

Đồng thời, tiếp tục quán triệt và thực hiện **Nghị quyết số 06-NQ/TW** ngày 24/01/2023 của **Bộ Chính trị** *“về quy hoạch, xây dựng, quản lý và* ***phát triển bền vững đô thị Việt Nam*** *đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”*và **Nghị quyết số 08-NQ/TW** ngày 16/01/2017 của **Bộ Chính trị** *“về phát triển* ***du lịch*** *trở thành* ***ngành kinh tế mũi nhọn”,*** mà trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh du lịch thì bao gồm thị trường **bất động sản du lịch,** nghỉ dưỡng.

**3.2)- Một số giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách, pháp luật:**

**a. Giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách của Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và là động lực phát triển nền kinh tế, tạo nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước:**

**a1. Xây dựng, hoàn thiện cơ chế về tạo lập quỹ đất đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển:**

**(1)** Hiệp hội tán thành quy định tại khoản 1 Điều 112a Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định***“Nhà nước thu hồi đất*** *theo quy hoạch* ***tạo quỹ đất để đấu giá*** *quyền sử dụng đất thực hiện các dự án”,* trong đó có *“dự án* ***nhà ở thương mại;*** *dự án đầu tư xây dựng* ***cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ;*** *dự án hỗn hợp gồm* ***nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại;*** *dự án* ***kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông*** *và các tuyến giao thông* ***có tiềm năng phát triển*** *theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;dự án* ***lấn biển”*** là ***“cơ chế mới”*** của Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* để thực hiện vai trò của **Nhà nước** là **đại diện chủ sở hữu đất đai** trở thành ***“bên cung ứng”* quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển** thông qua *“đấu giá quyền sử dụng đất”,* vừa kiến tạo **môi trường đầu tư minh bạch,** công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh, vừa thực hiện triệt để 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”* để **tạo nguồn thu** quan trọng cho ngân sách nhà nước.

**(2)** Đồng thời,Hiệp hội đề nghị thực hiện **Nghị quyết 18-NQ/TW** chủ trương ***“Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại****(…)**Đối với****các dự án phát triển kinh tế - xã hội****phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, cần sớm xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức,****hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư để thực hiện các dự án****dưới hình thức****chuyển nhượng,*** *cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.*

Do vậy, để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai** *(sửa đổi)* quy định việc ***“sử dụng đất*** *để thực hiện****dự án phát triển kinh tế - xã hội*** *thông qua việc****thỏa thuận****về****nhận quyền sử dụng đất****hoặc****đang có quyền sử dụng đất”* cần**bao gồm trường hợp nhà đầu tư ***“có đất khác không phải là đất ở”.***

**a2. Xây dựng, hoàn thiện *“các phương pháp định giá đất”* được áp dụng phổ biến trên thế giới và phù hợp với thực tiễn nước ta:**

Hiệp hội tán thành khoản 4 và khoản 5 Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai*(sửa đổi)* quy định ***“các phương pháp định giá đất, áp dụng phương pháp định giá đất”*** gồm *“phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”* và quy định việc *“áp dụng phương pháp định giá đất”.*

Nhưng do công tác xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản là công việc có tính kỹ thuật, rất chi tiết, cụ thể, mà trước đây để thực hiện quy định này của Luật Đất đai 2013 thì Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính đã phải ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện, nên Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Đất đai*(sửa đổi)* tiếp tục **giao Chính phủ quy định chi tiết,** để bảo đảm việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vừa có căn cứ khoa học, sát với thực tiễn và không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

**b. Giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách của Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở quốc gia và Đề án phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030:**

**(1)** Hiệp hội hoan nghênh khoản 4 Điều 36 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại là nhà đầu tư*“4. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư đích dự án nhà ở thương mại khi* ***nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất****đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại**hoặc****đang có quyền sử dụng đất****đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại****theo quy định của Luật Đất đai”.***

Nhưng, đểbảo đảm được **tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật, Hiệp hội **đề nghị** **sửa đổi Điều 127 Dự thảo Luật Đất đai** *(sửa đổi)* quy định việc *“sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”* bao gồm trường hợp nhà đầu tư ***“có đất khác không phải là đất ở”***và **đề nghị** **sửa đổi Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai** *(sửa đổi)* quy định *“các phương pháp định giá đất, áp dụng phương pháp định giá đất”.* Trong đó, Hiệp hội đề nghị mở rộng các trường hợp **áp dụng *“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”*****không phân biệt** dự án có giá đất **dưới** hoặc **trên 90 tỷ đồng** theo Bảng giá đất để định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, để***“luật hoá”***Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng và để ***“công thức hóa”*** việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án, vừa bảo đảm **không làm thất thu ngân sách nhà nước,** không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, vừa **minh bạch, dễ hiểu, dễ làm, loại trừ** được cơ chế ***“xin - cho”,*** **tham nhũng, tiêu cực** và cả Nhà nước, nhà đầu tư đều có thể ***“tiên lượng”* trước** giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp vào ngân sách nhà nước, để nhà đầu tư có căn cứ xem xét quyết định đầu tư hay không đầu tư.

**(2)** Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định*“đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội* ***không*** *thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì* ***chủ đầu tư*** *phải thực hiện đầu tư xây dựng và****được quyền sở hữu,*** *khai thác sử dụng,****kinh doanh*** *theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt”* vào khoản 3 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi),* để tạo điều kiện cho các chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án và cam kết với khách hàng.

**(3)** Hiệp hội đề nghị***“luật hoá”***Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trịchủ trương *“thực hiện****phân cấp****và****trao quyền mạnh mẽ****cho các địa phương trong****quản lý đô thị”***vào khoản 4 Điều 37 Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)*và đề nghị sửa đổi đồng bộ một số quy định có liên quan của Luật Xây dựng, Nghị định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 06/2021/NĐ-CP và Thông tư 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng để **đẩy mạnh phân cấp** thẩm quyền, nâng cao trách nhiệm và tính chủ động cho các địa phương trong công tác **quản lý đô thị, nhà ở, xây dựng** trên địa bàn **cấp tỉnh.**

**(4)** Hiệp hội đềnghị **sửa đổi** quy định về***“điều kiện về thu nhập”*** của *“các đối tượng để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện* ***không phải nộp thuế thu nhập******hoặc chịu thuế thu nhập bậc 1*** *theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương”* để phù hợp với tình hình thực tiễn hiện nay.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **sửa đổi Điều 1 Nghị quyết số 954/2020/UBTVQH14** ngày 02/06/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo hướng **tăng thêm *“mức giảm trừ gia cảnh”*** khoảng **25%,** như sau:

*“Điều 1. Mức giảm trừ gia cảnh Điều chỉnh mức giảm trừ gia cảnh quy định tại khoản 1 Điều 19 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 như sau: 1. Mức giảm trừ đối với đối tượng nộp thuế là ~~11~~****13-14****triệu đồng/tháng (Ghi chú:* ***156-168****triệu đồng/năm); 2. Mức giảm trừ đối với mỗi người phụ thuộc là ~~4,8~~****5,5****triệu đồng/tháng”.*

Để bảo đảm tính đồng bộ, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét sửa đổi bậc chịu thuế thu nhập cá nhân ***“Bậc 1:*** *60 triệu đồng/năm”* **tăng thêm** khoảng **25%,** lên mức ***“Bậc 1: 75 triệu đồng/năm”*** để **phù hợp** với **thực tiễn** hiện nay.

Hiệp hội cũng đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **sửa đổi, bổ sung khoản 7** và **khoản 8 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân** theo hướng**giao thẩm quyền**cho**Chính phủ**quy định các trường hợp**miễn thuế thu nhập cá nhân**đối với một số khoản***“thu nhập****từ****lãi tiền gửi****tại các****tổ chức tín dụng”***hoặc***“thu nhập****từ****kiều hối”,*** như sau:

*“Điều 4. Miễn thuế thu nhập cá nhân (…)*

*7. Thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng****theo quy định của Chính phủ;***

*8. Thu nhập từ kiều hối****theo quy định của Chính phủ”.***

**(4)** Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Nhà ở*(sửa đổi)* bổ sung quy định**cơ chế hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là chủ nhà trọ** để cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê phòng trọ. Các **chủ nhà trọ** là lực lượng chủ lực đã trực tiếp giải quyết chỗ ở cho thuê cho đông đảo công nhân, lao động và người nhập cư tại các khu đô thị và các tỉnh có tốc độ công nghiệp hóa cao, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh có khoảng**60.470 khu nhà trọ**do các **hộ gia đình, cá nhân** đầu tư kinh doanh với khoảng**560.000 phòng trọ** cho thuê, giải quyết được chỗ ở cho khoảng**1,4 triệu công nhân, lao động *(chưa****bao gồm các hộ gia đình dành một vài phòng cho thuê),* mà theo khảo sát của Liên đoàn Lao động Thành phố thì với chi phí thuê phòng trọ khoảng trên dưới**1,5 triệu đồng/tháng** nhưng số tiền thuê nhà đã chiếm tới**25-30% thu nhập** của người lao động và có khoảng**60% người lao động**chỉcó nhu cầu **thuê ở** trong thời gian **10-15 năm** làm việc tại thành phố, có **tích lũy chút vốn**rồi sau đó **trở về quê.** Các chủ nhà trọ hiện **phải chịu mức thuế khoán 7%/doanh thu cho thuê** và **chưa được hưởng chính sách hỗ trợ cải thiện nhà ở do Luật Nhà ở chưa quy định.**

**(5)** Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định ***“khuyến khích*** *nhà đầu tư* ***thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất*** *hoặc sử dụng quyền sử dụng đất đang có theo quy định của pháp luật về đất đai phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, xây dựng* ***để đầu tư*** *xây dựng dự án* ***nhà ở xã hội”.***

**c. Giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách của Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi):***

**(1)** Hiệp hội đề nghị **khoản 6 Điều 23** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi)*quy định***“số tiền đặt cọc không vượt quá 5%”*** là **mức hợp lý**theo thông lệ xã hội và để bảo đảm tính chất của việc ***“đặt cọc”*không nhằm mục đích huy động vốn** và có **giá trị *“đủ lớn”***để cả *“bên đặt cọc”*và *“bên nhận đặt cọc”* **cùng có ý thức tuân thủ,** đồng thời giúp cho *“bên nhận đặt cọc”*là chủ đầu tư dự án thăm dò, nắm bắt được nhu cầu, thị hiếu của khách hàng để hoàn thiện, nâng cao chất lượng sản phẩm, tiện ích, dịch vụ của dự án.

**(2)** Hiệp hội đề nghị **khoản 4 Điều 39** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi)*quy định *“Trường hợp* ***chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành*** *toàn bộ nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng với Nhà nước thì* ***bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thể thỏa thuận để bên nhận chuyển nhượng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính******mà bên chuyển nhượng chưa hoàn thành;*** *trên cơ sở nghĩa vụ tài chính về đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, bên nhận chuyển nhượng đã ký quỹ tại Kho bạc nhà nước hoặc được ngân hàng bảo lãnh để bảo đảm hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính này và các tài liệu này được kèm theo hợp đồng chuyển nhượng”.*

**(3)** Hiệp hội **tán thành khoản 7 Điều 7** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản *(sửa đổi)* quy định ***“Nhà nước******khuyến khích****tổ chức, cá nhân****thực hiện giao dịch****mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê****nhà ở, công trình xây dựng****và****quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch****bất động sản”*

**(4)** Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 17 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản** *(sửa đổi)* **cho phép** chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản***“được ủy quyền****cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn* ***là tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân và có chức năng kinh doanh bất động sản*** *thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án”.*

Đồng thời, để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi **khoản 7 Điều 3 Dự thảo Luật Nhà ở** *(sửa đổi)*quy định **không cấm*“chủ đầu tư****dự án xây dựng nhà ở****ủy quyền****cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn****là tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân và có chức năng kinh doanh bất động sản****thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở tại dự án”.*

**d. Giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách của Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng *(sửa đổi)* và sử dụng công cụ *“tín dụng”* là công cụ rất hiệu quả để điều tiết thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững:**

Hiệp hội đề nghị xây dựng, hoàn thiện Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng *(sửa đổi)* để nâng cao vị thế của Ngân hàng Nhà nước như là Ngân hàng Trung ương **có đủ thẩm quyền** và **công cụ** để góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an toàn hệ thống tín dụng, **tái cấu trúc hệ thống các tổ chức tín dụng có số lượng hợp lý** *(hiện nay nước ta có* ***trên 30 tổ chức tín dụng*** *là* ***quá nhiều*** *nếu so sánh với số lượng các tổ chức tín dụng của Trung Quốc)*và **đạt tiêu chuẩn quốc tế** *(trước mắt là đạt chuẩn* ***“Basel 3”)*** là **kênh cung cấp chủ yếu nguồn vốn tín dụng lưu động ngắn hạn** và **một phần nguồn vốn tín dụng trung hạn, dài hạn** cho nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản, nhất là đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại **đã có Giấy phép xây dựng** và cung cấp nguồn vốn tín dụng với lãi suất hợp lý cho người mua nhà và nhà đầu tư.

Hiệp hội nhận thấy, ***“tín dụng”*** là **công cụ hiệu quả** để **điều tiết** thị trường bất động sản, nhất là khi thị trường **có dấu hiệu *“bất ổn”,***như xuất hiện sốt nóng***“bong bóng”,***có dấu hiệu ***“đầu cơ”,***hoặc trầm lắng, có dấu hiệu **suy thoái, *“đóng băng”,***như khi thị trường bất động sản hoạt động **bình thường** thì có thể cấp tín dụng bằng 70% giá trị bất động sản, nhưng khi thị trường bị hiện sốt nóng***“bong bóng”*** hoặccó dấu hiệu ***“đầu cơ”*** thì có thể hạn chế cấp tín dụng với tỷ lệ thấp hơn; hoặc như tình hình **nền kinh tế,** trong đó có **lĩnh vực bất động sản đang rất khó khăn hiện nay** thì đề nghị **Ngân hàng Nhà nước có giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng cho người dân** và **doanh nghiệp** là hết sức **cần thiết** và **cấp bách.**

Đồng thời, Dự thảo Luật các tổ chức tín dụng *(sửa đổi)* có cơ chế hiệu quả để **phòng chống *“sở hữu chéo”, “doanh nghiệp sân sau, doanh nghiệp thân hữu trong hệ sinh thái”* và thực hiện phòng chống *“rửa tiền”*** tại các tổ chức tín dụng.

**đ. Giải pháp về xây dựng, hoàn thiện một số cơ chế, chính sách thuế để điều tiết thị trường bất động sản:**

Hiệp hội nhận thấy, ***“thuế”*** là một **công cụ rất sắc bén, rất hiệu lực, hiệu quả** để **điều tiết thị trường bất động sản** khi có dấu hiệu ***“bất ổn”***như xuất hiện sốt nóng***“bong bóng”,***có dấu hiệu ***“đầu cơ”,***hoặc trầm lắng, có dấu hiệu **suy thoái, *“đóng băng”.*** Nhưng do cơ chế hoạt động của Quốc hội hiện nay **khó sử dụng kịp thời** và **hiệu quả** ***“công cụ thuế”,*** nên Hiệp hội đề nghị Quốc hội xem xét **giao thẩm quyền** cho **Ủy ban Thường vụ Quốc hội** và **Chính phủ** ban hành các **thuế suất** để **điều tiết** thị trường bất động sản **kịp thời.**

Hiệp hội hoan nghênh Chính phủ và Bộ Tài chính đang xây dựng các **Dự thảo sửa đổi Luật Thuế** và **Đề án thuế bất động sản** để nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác điều tiết thị trường bất động sản, chống thao túng, lũng đoạn, đầu cơ và tạo nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai và thị trường bất động sản. Nhưng, Hiệp hội đề nghị các **cơ quan có thẩm quyền xem xét tổng thể, đồng thời** cả **Đề án thuế bất động sản** và việc **thu tiền sử dụng đất,** tiền thuê đất **trả một lần** cho cả thời gian thuê để **tránh** tình trạng ***“thuế chồng thuế”.***

**e. Giải pháp về phát triển thị trường vốn:**

Bên cạnh nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn huy động của khách hàng thì các doanh nghiệp **chủ đầu tư dự án bất động sản có nhu cầu tiếp cận** **các nguồn vốn trung hạn, dài hạn** **trên thị trường vốn** như **thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, các quỹ đầu tư bất động sản, các quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REITS),*** nên Hiệp hội đề nghị các giải pháp về phát triển thị trường vốn,như sau:

**e1. Giải pháp về phát triển thị trường chứng khoán để trở thành kênh huy động vốn trung hạn, dài hạn hiệu quả cho nền kinh tế và thị trường bất động sản:**

Thị trường chứng khoán là kênh huy động vốn trung hạn, dài hạn rất hiệu quả cho các công ty cổ phần đại chúng niêm yết và các công ty này đều đạt *“chuẩn cao”* về tính minh bạch, hiệu quả. Nhưng hiện nay, trong tổng số hơn **700.000 doanh nghiệp** thì mới **chỉ có khoảng 1.600 doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán,** chỉ chiếm tỷ lệ **0,2%** là **quá thấp** và trong tổng số hơn **40.000 doanh nghiệp bất động sản** thì mới **chỉ có 67 doanh nghiệp niêm yết** **trên sàn chứng khoán,** chỉ chiếm tỷ lệ **0,16%** tổng số doanh nghiệp bất động sản và chỉ chiếm tỷ lệ **0,009%** tổng số doanh nghiệp, nên **thị trường chứng khoán chưa thực sự trở thành kênh huy động vốn trung hạn, dài hạn hiệu quả** cho **phần lớn** các doanh nghiệp, nhất là **doanh nghiệp bất động sản.**

Hơn nữa, thị trường chứng khoán nước ta mới là ***“thị trường cận biên”*** **chưa** được công nhận là ***“thị trường mới nổi”,***nên **vị thế còn hạn chế** trong **thu hút** các nguồn vốn đầu tư từ **nước ngoài.**

Hiệp hội đề nghị Nhà nước cần có **các giải pháp để khuyến khích** các *“công ty TNHH”* chuyển đổi thành *“công ty cổ phần”* và đã là *“công ty cổ phần”* thì phấn đấu chuyển thành ***“công ty cổ phần đại chúng”*** để **đủ điều kiện niêm yết** trên sản chứng khoán, trong đó có **doanh nghiệp bất động sản** do có giá trị vốn hóa lớn. Đồng thời, bản thân các **doanh nghiệp bất động sản** cũng cần phải đặt mục tiêu xây dựng, chuyển đổi thành ***“công ty cổ phần đại chúng”* niêm yết** để cóđiều kiện **tiếp cận nguồn vốn trung, dài hạn** trên sàn chứng khoán.

**e2. Giải pháp về phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp để trở thành kênh huy động vốn trung hạn, dài hạn hiệu quả cho nền kinh tế và thị trường bất động sản:**

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp cũng là kênh huy động vốn trung hạn, dài hạn rất hiệu quả cho hầu hết các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp bất động sản. Đối với doanh nghiệp bất động sản là ***“công ty cổ phần đại chúng”*** **niêm yết** trên sản chứng khoán thì việc **phát hành trái phiếu ra công chúng** cho ***“nhà đầu tư trái phiếu chuyên nghiệp”*** đảm bảo được tính **minh bạch** và **chất lượng** của trái phiếu, nhưng mới **chỉ có 67** doanh nghiệp bất động sản **niêm yết** đạt *“chuẩn”* này. Còn lại, hầu hết các doanh nghiệp bất động sản khác thì **phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ** chủ yếu là cho ***“nhà đầu tư trái phiếu không chuyên nghiệp”,*** nên**chưa thật** đảm bảo tính **minh bạch** và **chất lượng** của trái phiếu.

Hiệp hội nhận thấy, có mối quan hệ hữu cơ giữa *“thị trường tiền tệ - tín dụng”* với *“thị trường trái phiếu”* nên Hiệp hội **đề nghị giải pháp** xây dựng hoàn thiện Dự thảo **Luật các tổ chức tín dụng, Luật Chứng khoán** và các văn bản dưới luật để đảm bảo có sự **phối hợp chặt chẽ** giữa *“thị trường tiền tệ - tín dụng”* với *“thị trường trái phiếu”,* để **không xảy ra** tình trạng ***“pháp luật về chứng khoán”*** thì **cho phép,** nhưng ***“pháp luật về tín dụng”***thì **không cho phép,** như hiện nay **điểm a** **khoản 8 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN cấm** *“tổ chức tín dụng* ***mua trái phiếu doanh nghiệp******có mục đích để cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành” (ban hành trước*** *vào năm* ***2021)*** nên **không còn phù hợp** với quy định tại khoản 2 Điều 1 **Nghị định 65/2022/NĐ-CP** *(sửa đổi khoản 2 Điều 5 Nghị định 153/2020/NĐ-CP)* **vẫn cho phép *“mục đích phát hành trái phiếu*** *là để* ***cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp” (ban hành sau*** *vào năm* ***2022).***

Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán Nhà nước vừa **vận hành *“Hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ”***trên Sàn giao dịch **HNX** để **tạo *“sân chơi”***và nâng cao tính **minh bạch,** **bảo vệ quyền** và **lợi ích** hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư và doanh nghiệp phát hành trái phiếu và Hiệp hội tán thành định hướng của Nghị định 65/2022/NĐ-CP về nhà đầu tư trái phiếu **phải** là ***“nhà đầu tư trái phiếu chuyên nghiệp”.***

**e3. Giải pháp về phát triển các quỹ đầu tư bất động sản, các quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REITS)* nội địa có nguồn vốn lớn và có cơ chế hoạt động theo thông lệ quốc tế, để trở thành kênh cung cấp nguồn vốn đầu tư trung hạn, dài hạn cho thị trường bất động sản:**

Ở các nước thì các quỹ đầu tư bất động sản, các quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REITS)* là **kênh cung cấp nguồn vốn đầu tư trung hạn, dài hạn cho thị trường bất động sản rất phổ biến** *(ngoài tổ chức tín dụng).* Nhưng, ở **nước ta đang rất thiếu các quỹ đầu tư** **bất động sản, các quỹ** **đầu tư tín thác bất động sản *(REITS)*****nội địa,** bởi lẽ các quỹ đầu tư bất động sản, các quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REITS)* đang hoạt động tại nước ta chủ yếu là của nước ngoài, trong nước thì chỉ có Quỹ đầu tư tín thác bất động sản **TechReit** của Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **giải pháp** là rất cần thiết xem xét **sửa đổi Luật Chứng khoán** để tạo điều kiện **phát triển các quỹ đầu tư bất động sản, các quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REITS)* nội địa** có nguồn vốn lớn và có cơ chế hoạt động theo thông lệ quốc tế, để trở thành kênh cung cấp nguồn vốn đầu tư trung hạn, dài hạn cho thị trường bất động sản.

**g. Giải pháp về quy hoạch, trước hết là quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông tích hợp các hình thức giao thông TOD, gắn liền với hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất trở thành công cụ rất hiệu lực, hiệu quả để đất đai trở thành nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội và phát triển đô thị, nhà ở và tạo được nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước:**

Hiệp hội nhân thấy, ***“quy hoạch”*** là ***“tầm nhìn trung hạn, dài hạn*** *của Nhà nước”* thể hiện *“****ý chí*** *của Nhà nước”* và cũng là ***“lợi ích*** *của Nhà nước”* **đại diện cho lợi ích công cộng,** nên ***“quy hoạch”,*** trong đó có ***“quy hoạch”*** quy hoạch giao thông **tích hợp các hình thức giao thông TOD,**là **công cụ nền tảng** để **điều tiết** và **phát triển** thị trường bất động sản theo hướng **minh bạch, an toàn, lành mạnh** và **bền vững,** vừa **tạo được nguồn thu lớn** cho ngân sách nhà nước.

**h.** **Giải pháp về trách nhiệm của các doanh nghiệp bất động sản phải thực hiện quyết liệt** việc **tái cấu trúc doanh nghiệp** đi đôi với **tái cơ cấu đầu tư, cơ cấu lại sản phẩm** bất động sản, nhà ở thương mại, **chấm dứt** tình trạng **đầu tư *“dàn trải, nở nồi, không bố trí đủ nguồn lực*** *tài chính,* ***không kiểm soát được rủi ro”***đi đôi với giải pháp về chiến lược truyền thông về ***“nhà đầu tư*** *và* ***người mua nhà thông minh, có trách nhiệm”.***

Hiệp hội nhận thấy, **năm 2023** là***“thời cơ vàng”*** trong công tác **xây dựng pháp luật, xây dựng cơ chế, chính sách.** Đặc biệt là Hiệp hội rất kỳ vọng Ủy ban Thường vụ Quốc hội sẽ phối hợp chặt chẽ với Chính phủ để xây dựng, hoàn thiện các Dự thảo Luật đảm bảo **có chất lượng cao nhất** để trình Quốc hội xem xét thông qua các Dự thảo Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật các tổ chức tín dụng và một số Luật có liên quan tại Kỳ họp thứ 6 *(tháng 10-11/2023)* của Quốc hội khóa 15, **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** theo đúng mục tiêu cụ thể của **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của **Ban Chấp hành Trung ương Đảng.**

**Trân trọng kính chào!**