VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 33/NQ-CP	*Hà Nội, ngày 11 tháng 3 năm 2023*

NGHỊ QUYẾT
Về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 39/2022/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ ban hành Quy chế làm việc của Chính phủ;

Trên cơ sở thảo luận, biểu quyết của các Thành viên Chính phủ, ý kiến các đại biểu tham dự hội nghị và kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững,

QUYẾT NGHỊ:

Năm 2022, là một năm có nhiều khó khăn, thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng. Mặc dù vậy, dưới sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt, sáng tạo, quyết liệt, hiệu quả của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ban, ngành, địa phương; sự đồng lòng, ủng hộ của cộng đồng doanh nghiệp, nhân dân và sự giúp đỡ của bạn bè quốc tế, Việt Nam vẫn giữ được sự ổn định kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng được thúc đẩy, các cân đối lớn được bảo đảm, thị trường lao động phục hồi, an sinh xã hội được bảo đảm, đời sống nhân dân tiếp tục được cải thiện…

Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Tuy nhiên, trong năm 2022 và đặc biệt là nửa cuối năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do bối cảnh chung của tình hình kinh tế, bất động sản của thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển; một số tồn tại, hạn chế kéo dài từ trước chưa thể khắc phục triệt để, như: hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; nhiều dự án bất động sản tại các địa phương gặp nhiều khó khăn trong triển khai thực hiện dẫn đến nguồn cung bất động sản; nhà ở giảm nhiều so với thời gian trước; cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp; trong khi thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội, thị trường, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và ban hành nhiều Công điện (số 1156/CĐ-TTg, số 1163/CĐ-TTg, số 1164/CĐ-TTg...), chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương thực hiện nhiều nhiệm vụ, giải pháp trong ngắn hạn cũng như lâu dài để tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Tổ công tác, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương đã khẩn trương, tích cực triển khai, thực hiện các nhiệm vụ được giao và đạt được một số kết quả cụ thể.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến, tuy nhiên thị trường vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,… và tổ chức thực thi của địa phương cần được tập trung tháo gỡ, thúc đẩy, Chính phủ thống nhất chỉ đạo các cấp, các ngành, các địa phương như sau:

I. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU

1. Quan điểm

a) Quán triệt, bám sát chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước, chỉ đạo điều hành chủ động, linh hoạt, sáng tạo, kịp thời, hiệu quả với tinh thần trách nhiệm cao, bảo đảm phù hợp với tình hình và yêu cầu thực tiễn. Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm; chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững.

b) Quy hoạch, đầu tư phát triển hệ sinh thái bất động sản công nghiệp, bất động sản dịch vụ, du lịch và bất động sản nhà ở đô thị để hài hòa giữa cung và cầu; nhà ở phải có người ở, muốn có người ở thì phải phát triển sản xuất, kinh doanh công nghiệp, dịch vụ, hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ.

c) Tập trung chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, khôi phục thị trường bất động sản đi đôi với kiểm soát rủi ro; coi trọng việc giám sát, điều tiết thị trường; không hình sự hóa các quan hệ kinh tế - dân sự; bảo vệ cán bộ, những người làm đúng.

d) Hoàn thiện thể chế, chính sách liên quan đến phát triển thị trường bất động sản đảm bảo tính khả thi, thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật nhằm tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

đ) Có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp.

e) Phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; không siết chặt các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, chứng khoán,… dành cho bất động sản một cách bất hợp lý, nhưng tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý nhà nước.

g) Kết hợp hài hòa, hợp lý, hiệu quả giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ, thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, an toàn, chắc chắn, chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, tập trung bảo đảm hiệu quả, quản lý chặt chẽ giá cả, thị trường.

h) Huy động nguồn lực của xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp, tập đoàn kinh tế bất động sản lớn; có cơ chế, thu hút nguồn lực của các nhà đầu tư nước ngoài để phát triển thị trường bất động sản, phát triển nhà ở xã hội.

i) Tôn trọng và tuân thủ quy luật thị trường, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, lĩnh vực bất động sản bình đẳng với các ngành nghề, lĩnh vực khác. Giá cả bất động sản phải phù hợp quy luật thị trường, là động lực để thúc đẩy phát triển.

2. Mục tiêu

a) Tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc đặc biệt là về thể chế, tổ chức thực hiện và nguồn vốn cho thị trường bất động sản, trong đó:

- Tháo gỡ các vướng mắc về quy định pháp luật và trình tự, thủ tục cũng như tổ chức triển khai thực hiện các dự án bất động sản, nhất là liên quan đến đầu tư, đất đai, xây dựng, đấu giá…;

- Tập trung cao độ tháo gỡ vướng mắc cho các dự án đang triển khai để sớm hoàn thành, tạo nguồn cung cho thị trường.

- Tháo gỡ khó khăn về các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, quỹ đầu tư… khơi thông dòng vốn cho thị trường bất động sản, góp phần tăng thanh khoản cho thị trường.

b) Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tăng nguồn cung, đồng thời điều chỉnh cơ cấu sản phẩm thị trường bất động sản hợp lý hơn, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân trong đó:

- Đẩy mạnh phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư và kịp thời giải quyết các thủ tục về đất đai, xây dựng của các dự án bất động sản để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Thúc đẩy thị trường bất động sản thông qua chính sách hỗ trợ nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án khả thi, hiệu quả.

- Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành ít nhất khoảng 01 triệu căn nhà ở xã hội.

c) Thường xuyên theo dõi, giám sát có hiệu quả tình hình thị trường để kịp thời có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng thị trường "phát triển nóng" hoặc "đóng băng", tình trạng tung tin đồn thổi, đầu cơ thổi giá bất động sản lên cao để trục lợi, mất cân đối cung - cầu và đảm bảo vận hành lành mạnh theo cơ chế thị trường.

II. CÁC NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU

1. Hoàn thiện thể chế

Chính phủ tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi, trong đó tập trung:

a) Khẩn trương xây dựng và trình Quốc hội xem xét thông qua Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), Luật Đấu giá (sửa đổi), Luật Giá (sửa đổi), Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi)...

b) Tích cực nghiên cứu, xây dựng và trình Quốc hội xem xét, ban hành "*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*".

c) Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật nhằm tháo gỡ những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, khó khăn hiện nay liên quan đến triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản, phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Trong đó tập trung:

- Hoàn thiện và ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*" nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến thực hiện dự án bất động sản; phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

- Hoàn thiện và ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*" để giải quyết tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến thủ tục về đất đai, định giá đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với bất động sản không phải nhà ở (bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, văn phòng...).

- Nghiên cứu xây dựng và ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*".

d) Nghiên cứu xây dựng và ban hành "*Nghị định quy định về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị*" để các địa phương thực hiện thuận lợi và thống nhất. Đồng thời, các địa phương cần ban hành ngay các quy định, hướng dẫn, giải pháp tháo gỡ đối với các vướng mắc thuộc thẩm quyền quyết định; các vướng mắc thuộc thẩm quyền quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thì báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

đ) Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

2. Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội

a) Trong lúc chờ Quốc hội thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) để tháo gỡ tổng thể, đồng bộ những khó khăn, vướng mắc hiện nay trong phát triển nhà ở nói chung, phát triển nhà ở xã hội nói riêng, Chính phủ xây dựng, trình đề nghị Quốc hội xem xét, ban hành "*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*" để tháo gỡ ngay một số khó khăn, vướng mắc cụ thể nhằm tạo động lực phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới; trong đó đặc biệt quan tâm đến những nội dung vướng mắc lớn trong thời gian qua, như:

(1) Về giao đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội; (2) Về quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; (3) Về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; (4) Về quyền lợi và ưu đãi chủ đầu tư; (5) Về xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; (6) Về đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội...

b) Khẩn trương hoàn thiện, ban hành và triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án "*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*" để tháo gỡ ngay một số khó khăn, vướng mắc cụ thể trong phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung phù hợp với nhu cầu, khả năng của người có nhu nhập thấp có nhu cầu cao về nhà ở có thể tiếp cận.

c) Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung - dài hạn của các địa phương.

d) Để hỗ trợ nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội, đề xuất triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 12% nhu cầu vốn để thúc đẩy thực hiện mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021 - 2030) để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể.

3. Nguồn vốn tín dụng

a) Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ, đáp ứng nhu cầu dòng vốn tín dụng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

b) Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ…); tập trung các dự án, phương án vay vốn khả thi, khách hàng có năng lực tài chính, khả năng trả nợ đầy đủ và đúng hạn; ưu tiên các dự án bất động sản nhà ở, đáp ứng nhu cầu thực của người dân, có hiệu quả, thanh khoản tốt như nhà ở xã

hội, cải tạo chung cư cũ, văn phòng cho thuê, bất động sản phục vụ sản xuất, công nghiệp, du lịch…

c) Có biện pháp phù hợp, hiệu quả giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản.

4. Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp

a) Chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện, hoạt động huy động vốn (bao gồm hoạt động phát hành trái phiếu) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán đúng quy định pháp luật.

b) Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển.

c) Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp, nhất là phát hành trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp bất động sản, của tổ chức tín dụng có liên quan đến doanh nghiệp bất động sản, các doanh nghiệp có khối lượng phát hành lớn, lãi suất cao, các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh thua lỗ, các doanh nghiệp phát hành không có tài sản bảo đảm.

d) Nghiên cứu, đề xuất các chính sách, giải pháp đồng bộ nhằm phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp một cách an toàn, lành mạnh, bền vững.

5. Tổ chức thực hiện của các địa phương

a) Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,...

b) Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tập trung tháo gỡ khó khăn về thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản trên địa bàn.

c) Đẩy mạnh phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, nghĩa vụ tài chính về đất đai để tăng nguồn cung cho thị trường.

d) Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn.

6. Thông tin, truyền thông khôi phục niềm tin, hỗ trợ trị trường và hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản

a) Đẩy mạnh thông tin, truyền thông thể hiện rõ thông điệp, cam kết mạnh mẽ của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đồng hành với địa phương, doanh nghiệp để

tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản; không hình sự hóa các quan hệ kinh tế - dân sự; bảo vệ những người và doanh nghiệp làm đúng; bảo đảm hài hòa lợi ích nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

b) Kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin có thể ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế.

c) Đẩy mạnh công tác công bố, công khai, minh bạch các thông tin, nhất là kịp thời tuyên truyền, phổ biến, công bố công khai các chính sách, quy định, giải pháp mới của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, tình hình thị trường bất động sản,... để xã hội có các thông tin chính xác, chính thống qua đó ổn định tâm lý, ổn định thị trường.

d) Tăng cường giám sát, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các bộ, ngành cơ quan trung ương, địa phương theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao:

a) Tiếp tục khẩn trương, thực hiện nghiêm các nhiệm vụ tại Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; các Công điện (số 1156/CĐ-TTg; số 1163/CĐ-TTg; số 1164/CĐ-TTg;…) và Thông báo Kết luận số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp.

b) Tập trung xây dựng, phê duyệt các quy hoạch, tạo sự đồng bộ, thống nhất, ổn định của các quy hoạch; gắn kết phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch, hệ thống kết cấu hạ tầng với phát triển đô thị và các dự án nhà ở để đảm bảo cân đối cung - cầu.

c) Đẩy mạnh việc rà soát, phân loại xử lý các dự án bất động sản đang có vướng mắc về pháp lý, phải ngừng hoạt động, không đưa được sản phẩm ra thị trường do vướng mắc pháp lý để giải phóng nguồn lực đất đai, nguồn vốn đầu tư, giảm rủi ro nợ xấu tín dụng.

d) Kiên quyết xử lý tình trạng cán bộ lơ là, không làm hết trách nhiệm, sợ trách nhiệm và sách nhiễu trong thực thi công vụ nhất là trong công tác phê duyệt quy

hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư, cấp phép, đấu thầu, đấu giá, định giá đất đai, bất động sản.

đ) Tiếp tục triển khai hiệu quả các giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản gắn với chính sách nhà ở cho các đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân. Tăng cường công tác nghiên cứu, phân tích, dự báo thị trường đặc biệt là nhu cầu về các loại hình bất động sản công nghiệp, bất động sản dịch vụ, du lịch để đảm bảo nguồn cung cho thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, tạo việc làm, nhu cầu về nhà ở theo các phân khúc; tạo điều kiện thuận lợi trong tiếp cận vốn đối với phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp để thúc đẩy thị trường tự điều chỉnh phù hợp với nhu cầu.

e) Chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn kịp thời tháo gỡ khó khăn trong triển khai thủ tục pháp lý cho các dự án bất động sản.

g) Đẩy mạnh công tác công bố, công khai, minh bạch các thông tin, đảm bảo hiệu quả, kịp thời, đúng bản chất tình hình, tránh các thông tin sai lệch, chú trọng tuyên truyền, phổ biến, công bố công khai các chính sách, quy định, giải pháp mới của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, tình hình thị trường bất động sản.

2. Bộ Xây dựng

a) Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) báo cáo Chính phủ, trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 tháng 5/2023, thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật, nhằm hoàn thiện, bổ sung hành lang pháp lý cho giao dịch chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai, bất động sản du lịch; mua bán chuyển quyền từ nhà đầu tư năng lực kém sang nhà đầu tư có năng lực để tăng cường thanh khoản, phát triển của thị trường.

b) Khẩn trương hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét, ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*"; "*Nghị định quy định về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị*".

c) Tích cực, chủ động chủ trì, phối hợp Bộ Tư pháp tập trung nghiên cứu xây dựng báo cáo Chính phủ trình Quốc hội xem xét ban hành "*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*" vào kỳ họp tháng 5 năm 2023.

d) Tích cực, chủ động chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương doanh nghiệp triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án "*Đầu tư xây*

dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" sau khi được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành.

đ) Phối hợp với Ngân hàng nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất ưu đãi hơn lãi suất thị trường. Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình.

e) Phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương doanh nghiệp triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án, rà soát quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ.

g) Theo dõi diễn biến, xu thế tình hình và nhu cầu của thị trường (loại hình, phân khúc bất động sản) báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Chủ động phối hợp Bộ Thông tin và Truyền thông tuyên truyền, phổ biến các chính sách, giải pháp và kết quả tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

3. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

a) Khẩn trương nghiên cứu xây dựng báo cáo Chính phủ trình Quốc hội hồ sơ xây dựng dự án Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi) theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

b) Thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp tại Công điện số 1156/CĐ-TTg ngày 12/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ nhằm cung ứng vốn tín dụng cho nền kinh tế, góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, tập trung tín dụng vào các lĩnh vực ưu tiên, các động lực tăng trưởng kinh tế, trong đó có nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

c) Điều hành chính sách tiền tệ chắc chắn, chủ động, linh hoạt, hiệu quả, tăng trưởng tín dụng hợp lý, đảm bảo thanh khoản cho hệ thống ngân hàng trong mọi trường hợp, đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế. Xem xét chỉ đạo các tổ chức tín dụng rà soát, phân loại dự án bất động sản để có các biện pháp xử lý phù hợp

(như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ…) theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo an toàn hoạt động của hệ thống ngân hàng, đồng thời nỗ lực tiết giảm chi phí hoạt động để có dư địa giảm lãi suất cho vay đối với nền kinh tế, trong đó có người mua nhà và các dự án bất động sản, góp phần tháo gỡ khó khăn về vốn tín dụng cho doanh nghiệp.

d) Chủ trì triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng để chỉ đạo các ngân hàng thương mại, trong đó chủ lực là 04 ngân hàng thương mại nhà nước (Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất trong thời gian ưu đãi thấp hơn 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với các gói tín dụng cụ thể trong từng thời kỳ; phối hợp Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình.

đ) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, người mua nhà tiếp cận nguồn vốn tín dụng; tiếp tục dành vốn tín dụng cho các dự án bất động sản đủ điều kiện pháp lý, có khả năng tiêu thụ sản phẩm và đảm bảo kế hoạch trả nợ; nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân và các loại hình bất động sản phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, an sinh xã hội có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ và phát triển theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 1164/CĐ-TTg ngày 14/12/2022 về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở.

e) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, tiềm năng của từng dự án và loại hình phân khúc bất động sản như bất động sản nhà ở phù hợp thu nhập người dân, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; bất động sản công nghiệp, du lịch, văn phòng,... để xem xét điều chỉnh các điều kiện cho vay mà không đánh đồng chính sách với các dự án có những rủi ro.

g) Xem xét điều chỉnh phù hợp hệ số rủi ro đối với các phân khúc bất động sản khác nhau; rà soát các quy định liên quan đến cho vay, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp cho đồng bộ, phù hợp với chính sách phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp của Chính phủ.

4. Bộ Tài chính

a) Hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Giá (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét thông qua tại kỳ họp thứ 5 tháng 5/2023;

b) Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong đó có nhóm doanh nghiệp bất động sản, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2023;

c) Thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 1163/CĐ-TTg ngày 13/12/2022 về thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là khẩn trương đánh giá, rà soát kỹ, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản pháp lý liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là việc phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; có các biện pháp, giải pháp hài hòa, hợp lý, hiệu quả để cơ cấu lại các khoản nợ trái phiếu, cơ cấu lại lãi suất, thời hạn thanh toán, các điều kiện chi trả, thanh toán, phù hợp với tình hình thực tiễn, theo tinh thần "lợi ích hài hòa, khó khăn, rủi ro chia sẻ," theo đúng quy định pháp luật; nghiên cứu phương thức doanh nghiệp bất động sản đàm phán, hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản, bất động sản…

d) Bảo đảm hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán, lành mạnh, thông thoáng; kiểm soát tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường

a) Hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến và phấn đấu thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật.

b) Khẩn trương hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét, ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*"; hướng dẫn, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến thủ tục về đất đai.

c) Tập trung xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin, dữ liệu về đất đai và kết nối liên thông với hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư của Bộ Công an.

6. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

a) Hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đấu thầu (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét thông qua tại kỳ họp thứ 5 tháng 5/2023;

b) Khẩn trương rà soát nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét ban hành "*Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*".

c) Tăng cường kiểm tra, chỉ đạo, đôn đốc các địa phương, khẩn trương triển khai lập quy hoạch tỉnh.

d) Tăng cường kiểm tra, chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, đấu thầu dự án bất động sản.

đ) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các bộ, ngành, tổ chức có liên quan nghiên cứu hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

7. Bộ Tư pháp

a) Nghiên cứu xây dựng hồ sơ dự án Luật Đấu giá (sửa đổi) báo cáo Chính phủ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023, thông qua tại kỳ họp tháng 5/2024.

b) Phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

c) Phối hợp Bộ Xây dựng xây dựng báo cáo Chính phủ, trình Quốc hội xem xét ban hành "*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*" vào kỳ họp Quốc hội tháng 5 năm 2023.

8. Bộ Công an

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền giám sát, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản và hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

9. Bộ Thông tin và Truyền thông

a) Tập trung chỉ đạo, kiểm soát chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin; phối hợp Bộ Công an có biện pháp, hệ thống và nhân lực kiểm soát, phát hiện, thống kê, ngăn chặn các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế.

b) Phối hợp với các Bộ, ngành tăng cường, đẩy mạnh cung cấp thông tin chính thống, chính xác, đúng bản chất tình hình, tránh các thông tin sai lệch để ổn định tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng, ổn định thị trường.

10. Các địa phương

a) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,... trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay.

b) Khẩn trương rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường. Nếu có vướng mắc vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất các cấp có thẩm quyền.

c) Khẩn trương lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

d) Tập trung đẩy mạnh hơn nữa việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở nhằm tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản.

đ) Đẩy nhanh, cải cách thủ tục hành chính; đẩy mạnh thực hiện thủ tục hành liên thông; thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc trậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời, tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc.

e) Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án "*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*".

g) Khẩn trương có kết luận các dự án bất động sản đã và đang rà soát thủ tục pháp lý để các dự án sớm được tiếp tục triển khai nhất là các dự án lớn; các dự án đáp ứng nhu cầu thực của nhân dân, nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ và nhu cầu cho thuê bất động sản phục vụ sản xuất, công nghiệp, du lịch....

h) Tích cực chủ động tổ chức các cuộc họp, làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án nhất là các dự án lớn để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án để kịp thời tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục hành chính.

i) Đẩy mạnh hơn nữa việc thực hiện việc rà soát, trình, phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn.

k) Ban hành quy định cụ thể, theo thẩm quyền để triển khai thực hiện các văn bản pháp luật về đất đai, nhà ở và các pháp luật khác liên quan như: về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thuộc thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP; hệ số k bồi thường khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo điều kiện cụ thể của địa phương quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP...

l) Tăng cường theo dõi, giám sát có hiệu quả tình hình thị trường tại địa phương để kịp thời có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng thị trường "phát triển nóng" hoặc "đóng băng", tình trạng tung tin đồn thổi, đầu cơ thổi giá bất động sản lên cao để trục lợi, mất cân đối cung - cầu và đảm bảo vận hành theo cơ chế thị trường.

11. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; chủ động nghiên cứu tái cơ cấu lại giá cả, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của thị trường.

Chính phủ giao Văn phòng Chính phủ chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, cơ quan trung ương, các địa phương và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, đôn đốc, kiểm tra tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết này; thường xuyên tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về tình hình, kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết này; kịp thời báo cáo, đề xuất Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ những vấn đề phát sinh vướng mắc, vượt thẩm quyền./.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà