|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG**Số: /BC-BXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà nội, ngày tháng 04 năm 2023* |

**BÁO CÁO**

***Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)***

Ngày 23/3/2023 và ngày 28/3/2023, Bộ Xây dựng đã có Báo cáo (số 52/BC-BXD và số 62/BC-BXD) tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo Nghị quyết phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 02/2023 và ý kiến góp ý của các Thành viên Chính phủ. Trên cơ sở ý kiến Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Thông báo số 108/TB-VPCP ngày 02/4/2023 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã tiếp thu, hoàn thiện Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Cụ thể như sau:

**1. Về nội dung “*Việc mở rộng quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua, nhận chuyển nhượng, tặng cho, nhận thừa kế đối với quyền sử dụng đất ở ngoài dự án phát triển nhà ở tương tự như công dân Việt Nam ở trong nước là cần thiết. Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường để đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan tại Luật Đất đai*”:**

Về nội dung này, Bộ Xây dựng thấy rằng:

(i) Tại Khoản 1 Điều 16 của dự thảo Luật đã có nội dung quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua công trình xây dựng để sử dụng theo đúng công năng của công trình xây dựng đó. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 14 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định: bên mua công trình xây dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công trình xây dựng đã mua; trình tự, thủ tục, cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

 Như vậy, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua công trình xây dựng và không hạn chế việc mua công trình xây dựng bên trong hay ngoài dự án bất động sản. Quy định này đảm bảo sự bình đẳng như nhau giữa cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài với người Việt Nam trong việc mua, sở hữu công trình xây dựng. Quy định này trong dự thảo Luật cũng là kế thừa quy định hiện hành trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

(ii) Tại Khoản 1 Điều 16 của dự thảo Luật đã có nội dung quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để sử dụng. Như vậy, việc cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua, sở hữu nhà ở tại Việt Nam được quy định trong Luật Nhà ở, thực hiện theo Luật Nhà ở mà không quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, không thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản. Đồng thời, tại điểm c Khoản 1 Điều 12 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đang quy định đối với chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có quyền được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

Như vậy, việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở, sở hữu nhà ở, được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình được quy định, thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai. Bộ Xây dựng sẽ phối hợp cùng với Bộ Tài nguyên và Môi trường để trao đổi, thống nhất quy định đồng bộ về nội dung này trong hai dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi).

**2. Về nội dung “*Về điều kiện, trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản, cần quy định thống nhất về thẩm quyền, trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án theo Luật Đầu tư; nguyên tắc, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật*”:**

Tiếp thu ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà nêu trên, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh sửa, hoàn thiện Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Cụ thể như sau:

(i) Sửa đổi, bổ sung khoản 3, khoản 4 Điều 40 Dự thảo Luật về nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản, cụ thể:

“*3. Trường hợp thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Luật này thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để làm cơ sở thực hiện:*

*a) Điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp pháp luật đầu tư quy định phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư;*

*b) Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*4. Trường hợp thực hiện chuyển nhượng* *dự án bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật này thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bằng văn bản và là cơ sở để các bên thực hiện thủ tục:*

 *a) Ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản giữa chủ đầu tư và bên nhận chuyển nhượng;*

*b) Điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp pháp luật đầu tư quy định phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư.*

*c) Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

(ii) Chỉnh sửa và hoàn thiện Điều 42 Dự thảo Luật về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, cụ thể:

“*1. Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.*

*2. Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện như sau:*

*a) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.*

*b)* *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng* *toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư; quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư*”.

(iii) Bổ sung Điều 43a Dự thảo Luật về thẩm định điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản, cụ thể:

“*Điều 43a. Thẩm định điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản*

*1. Cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm:*

*a) Lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện thẩm định việc đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.*

*b) Ra thông báo kết quả thẩm định* *việc đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. Trường hợp không đáp ứng điều kiện chuyển nhượng thì phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.*

*2. Nội dung thẩm định gồm:*

*a) Điều kiện của dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng;*

*b) Điều kiện đối với chủ đầu tư chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản;*

*c) Điều kiện đối với bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản;*

*d) Điều kiện đối với doanh nghiệp nhà nước trong chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản;*

*3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này*”.

**3. Về nội dung: “*Hoàn thiện các quy định về phân loại bất động sản để có cơ sở xác định mức độ rủi ro trong việc cho vay tín dụng; quy định về bảo đảm năng lực, chỉ tiêu an toàn tài chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng bất động sản; làm rõ các chính sách đầu tư, thuế, tín dụng, đất đai…tại dự thảo Luật để có cơ sở giao Chính phủ quy định chi tiết*”:**

Tiếp thu ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà nêu trên, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh sửa, hoàn thiện Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Cụ thể như sau:

(i) Về nội dung phân loại bất động sản, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa, bổ sung khoản 2 Điều 6 Dự thảo Luật về các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, cụ thể:

“…..*2. Chính phủ quy định chi tiết việc phân loại bất động sản đưa vào kinh doanh*”.

(ii) Về nội dung bảo đảm năng lực, chỉ tiêu an toàn tài chính, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa, bổ sung khoản 2 Điều 10 Dự thảo Luật về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, cụ thể:

“…..*2. Chủ đầu tư tư dự án bất động sản trong quá trình thực hiện dự án bất động sản phải đảm bảo duy trì năng lực về vốn để thực hiện dự án đầu tư; đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu an toàn tài chính của doanh nghiệp theo quy định pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, tín dụng, trái phiếu, chứng khoán và các quy định pháp luật khác có liên quan*”.

**(iii) Về nội dung làm rõ cụ thể các chính sách đầu tư, chính sách thuế, chính sách tín dụng, đất đai....trong dự thảo Luật để có cơ sở giao Chính phủ quy định chi tiết.**

 **I. làm rõ cụ thể các chính sách đầu tư, chính sách thuế, chính sách tín dụng, đất đai....trong dự thảo Luật**

Tại Khoản 1 Điều 86 quy định về thực hiện điều tiết thị trường bất động sản *“1. Chính phủ quyết định điều tiết thị trường bất động sản theo thẩm quyền thông qua điều hành thực hiện các chính sách: cung cầu hàng hóa bất động sản thông qua chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản; thuế, tín dụng, đất đai, tài chính, các chính sách thích hợp khác trong từng thời kỳ nhất định”.*

Theo đó, việc thông qua các chính sách để điều hành thực hiện điều tiết thị trường bất động sản có nội dung cụ thể sau:

**1. Việc thông qua chính sách đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản***(nhằm điều hòa cung và cầu về hàng hóa bất động sản), gồm:*

*a) Cho phép chuyển đổi dự án bất động sản; chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc ngược lại;*

*b) Cho phép điều chỉnh cơ cấu sản phẩm của dự án bất động sản;*

*c) Tạm dừng cấp mới* ***chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư*** *dự án bất động sản để hạn chế nguồn cung;*

*d) Áp dụng trong khoảng thời gian nhất định đối với trường hợp được ưu tiên thực hiện rút gọn thủ tục hành chính trong việc cấp mới* ***chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư*** *dự án bất động sản để tăng nguồn cung;*

*đ) Quy định hạn chế số lượng loại bất động sản tối đa mà hộ gia đình, cá nhân được mua, bán trong một dự án bất động sản;*

*e) Trong trường hợp đặc biệt, Thủ tướng Chính phủ chỉ định chủ đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội đáp ứng nhanh nhu cầu về chỗ ở của người dân.*

**2. Việc thông qua chính sách thuế**

Rà soát các quy định, văn bản có liên quan đến Luật thuế, theo đó tại **Điều 63 Luật quản lý thuế 2019** có quy định việc gia hạn nộp thuế trong trường hợp đặc biệt *“Chính phủ quyết định việc gia hạn nộp thuế cho các đối tượng, ngành, nghề kinh doanh gặp khó khăn đặc biệt trong từng thời kỳ nhất định. Việc gia hạn nộp thuế không dẫn đến điều chỉnh dự toán thu ngân sách nhà nước đã được Quốc hội quyết định”.*

Do vậy, việc quy định *“Gia hạn thuế đối với một hoặc một số loại bất động sản”* để điều tiết thị trường bất động sản mà không dẫn đến điều chỉnh dự toán thu ngân sách nhà nước đã được Quốc hội quyết định vẫn đảm bảo quy định của pháp luật.

Đối với các trường hợp thông qua chính sách thuế để điều tiết thị trường bất động sản vượt thẩm quyền, Chính phủ sẽ trình Quốc hội quyết định, cụ thể như:

*(1) Miễn, giảm thuế đối với một hoặc một số loại bất động sản;*

*(2) Tăng thuế đối với một hoặc một số loại bất động sản;*

*(3) Áp dụng thuế đầu cơ.*

*Áp dụng mức thuế trần đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (giảm dần theo từng năm đối với việc bán, chuyển nhượng nhà ở, đất ở trong 36 tháng) kể từ thời điểm mua. Trường hợp chuyển nhượng bất động sản nhà ở, đất ở sau 36 tháng (03 năm) hoặc chứng minh nhu cầu bán, chuyển nhượng là cấp thiết, chính đáng thì được áp dụng theo thuế suất thông thường* ***(tránh đầu cơ, mua đi bán lại);***

*- Áp dụng Biểu thuế đầu cơ đối với biệt thự để ở, nghỉ dưỡng, căn hộ có giá cao gấp nhiều lần so với giá trung bình của căn hộ cùng khu vực đô thị.*

*(4) Áp dụng Biểu thuế đầu cơ đối với chủ sở hữu nhiều bất động sản và bán hơn 3 bất động sản trong vòng 03 năm, thì ngoài việc đóng thuế đầu cơ theo quy định tại điểm d, phải đóng thuế thu nhập.*

*Chính phủ trình trình Quốc hội xem xét quyết định đối với các trường hợp quy định tại khoản này.*

**3. Việc điều tiết thông qua chính sách tín dụng, đất đai, tài chính hiện nay Chính phủ vẫn đang thực hiện, tuy nhiên chưa được quy định cụ thể, rõ rang trong Luật, bao gồm:**

*3.1. Điều tiết thông qua chính sách tín dụng gồm:*

*a) Hỗ trợ cấp bù lãi suất, cho vay lãi suất ưu đãi đối với một hoặc một số loại bất động sản;*

*b)* ***Gia hạn thời hạn cho vay*** *đối với một hoặc một số loại bất động sản;*

*c) Điều chỉnh* ***điều kiện cho vay*** *trong lĩnh vực bất động sản đối với từng thời kỳ nhất định.*

*3.2. Điều tiết thông qua chính sách về đất đai gồm:*

*a) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất trong lĩnh vực phát triển bất động sản;*

*b) Hỗ trợ nguồn lực cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư, đẩy nhanh quá trình triển khai thực hiện các dự án phát triển bất động sản.*

*3.3. Điều tiết thông qua* ***chính sách tài chính*** *bao gồm:*

*a) Quy định sử dụng các nguồn vốn ngân sách,* ***quỹ đầu tư****, nguồn vốn hợp pháp khác để hỗ trợ thực hiện đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.*

*b) Quy định* ***điều kiện chào bán******trái phiếu******có mục đích phát hành để thực hiện dự án*** *đối với một hoặc một số loại bất động sản.*

**4. Điều tiết thông qua quy định về giá đối một số loại bất động sản**

Quốc hội đã ban hành Luật giá năm 2012. Luật này quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực giá. Trong đó có quy định về hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước. Tuy nhiên, tại Điều 15 Chương III quy định về hoạt động điều tiết của nhà nước *“* *Điều 15. Hàng hóa, dịch vụ thực hiện bình ổn giá: 1. Hàng hóa, dịch vụ thực hiện bình ổn giá là hàng hóa, dịch vụ thiết yếu cho sản xuất, đời sống được quy định theo các tiêu chí sau: a) Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu và dịch vụ chính cho sản xuất và lưu thông; b) Hàng hóa, dịch vụ đáp ứng nhu cầu cơ bản của con người. 2. Danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện bình ổn giá bao gồm: a) Xăng, dầu thành phẩm; b) Điện; ….”.*

Như vậy, Luật giá không có quy định điều tiết đối với hàng hóa là bất động sản, trong khi đó hàng hóa bất động sản là một dạng hàng hóa đặc biệt, bất động sản có tầm quan trọng với nền kinh tế, xã hội, chính trị của một quốc gia nên Nhà nước cần có những qui định để điều tiết và quản lí chặt chẽ việc sử dụng, chuyển dịch, **giá cả** của bất động sản vì bất động sản chịu sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước. Vì vậy, cần có các quy định cụ thể về giá để điều tiết đối với những trường hợp xảy ra bất thường của thị trường bất động sản. Cụ thể như:

*(1) Ban hành Giá trần: Chính phủ ngăn chặn không cho mức giá vượt quá cao nhằm bảo vệ lợi ích cho người có thu nhập thấp;*

*(2) Ban hành Giá sàn: Chính phủ quy định mức giá tối thiểu;*

*(3) Ban hành Giá khung: Chính phủ quy định cả mức giá trần và mức giá sàn.*

**II. Tính hợp hiến, căn cứ pháp lý**

**2.1. Về tính hợp Hiến**

Bộ Xây dựng đã rà soát quy định này với Hiến pháp 2013 và các văn bản khác có liên quan, theo đó việc quy định riêng một Chương về điều tiết thị trường bất động sản là hợp Hiến và đảm bảo sự phù hợp, tính thống nhất và đồng bộ trong hệ thống pháp luật, cụ thể:

(1) Tại Chương 3 điều Điều 52. Của hiến pháp 2013 đã quy định: “*Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế,* ***điều tiết*** *nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân”.*

(2) Tại Chương 2 Luật đất đai quy định về trách nhiệm của nhà nước đối với đất đai. “Khoản 2 *Điều 19 quy định: Nhà nước* ***điều tiết*** *phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi”.*

 **2.2. Về căn cứ pháp lý**

Hiện nay, thể chế, cơ chế, chính sách còn nhiều bất cập, thị trường bất động sản chưa thực sự được kiểm soát, còn hạn chế về chiến lược cụ thể, gắn với chiến lược phát triển nhà ở một cách hài hòa, hợp lý, chính sách điều tiết thị trường bất động sản chưa được Luật hóa và đang được quy định phân mảng tại một số luật như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở. Cụ thể như:

Tại khoản 5 Điều 7 Luật KDBĐS 2014 về chính sách nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản có quy định "*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*".

Tại Điều 76, Điều 77, Điều 78 Luật KDBĐS 2014 đã quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản của các cơ quan trung ương và UBND cấp tỉnh đã quy định về nội dung quản lý Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản…Tuy nhiên, qua tổng kết thực hiện cho thấy các nội dung quản lý nhà nước được quy định trong Luật KDBĐS còn thiếu và rời rạc, chưa bao quát hết công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản, nhiều nội dung quản lý còn chưa rõ, còn có sự chồng chéo với hệ thống pháp luật khác như quản lý kinh doanh quyền sử dụng đất, quản lý chuyển nhượng dự án bất động sản; việc phân cấp quản lý thị trường còn chưa rõ, nội dung còn trùng lặp giữa trách nhiệm của các cơ quan trung ương với trách nhiệm của UBND cấp tỉnh; chưa thực sự rõ nét, trong nội dung của Luật cũng như các văn bản hướng dẫn chi tiết chưa có quy định cụ thể về việc **điều tiết** thị trường bất động sản được thực hiện như thế nào, các trường hợp nào thì thực hiện việc điều tiết thị trường bất động sản, có những giải pháp nào để điều tiết thị trường bất động sản.

Do vậy, cần thiết phải có hướng dẫn chi tiết và quy định cụ thể về việc điều tiết thị trường bất động sản tại nội dung của Luật để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, rõ nét và đặc biệt linh hoạt trong công tác điều tiết và làm rõ trách nhiệm, quyền hạn, đảm bảo sự phối hợp đồng bộ bằng các biện pháp và cơ chế chính sách của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc thực hiện điều tiết thị trường bất động sản phải đảm bảo trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường, thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân.

**III. Kinh nghiệm nước ngoài về chính sách điều tiết thị trường bất động sản của một số nước**

**3.1. Chính sách về giá**

- Ở Hà Lan, việc chăm lo nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp là trách nhiệm của Chính phủ. Chính phủ can thiệp trực tiếp vào lĩnh vực nhà ở, thông qua xác định nghĩa vụ và trách nhiệm của các lực lượng tham gia trong xây dựng nhà ở. Từ đó, Nhà nước hỗ trợ chênh lệch tiền thuê nhà (giữa giá thị trường và giá trần quy định); Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho các công ty tư nhân (các nghiệp đoàn) cung cấp nhà ở xã hội và giám sát chặt hoạt động của các công ty này.

- Ở các nước, Chính phủ đưa ra các chính sách về định giá, khung giá để thị trường hoạt động. Về nguyên tắc, giá cả do thị trường hình thành và Nhà nước chỉ can thiệp khi xuất tình trạng “bong bóng” BĐS hoặc sử dụng vào các mục đích có tích chất xã hội. Giá BĐS cấu thành từ giá đất và giá tài sản trên đất. Do đó, thông thường khi nghiên cứu chính sách giá trong thị trường BĐS thường tập trung vào chính sách về định giá đất. Qua nghiên cứu thấy rằng, hầu hết, các nước trên thế giới đều có quy định trong các bộ luật liên quan đến vấn đề giá đất, trong đó quy định cụ thể về: mục đích, nguyên tắc và phương pháp định giá, hình thức giá đất, sự tham gia dịch vụ định giá, cơ quan thẩm định và kiểm soát giá.

**3.3 Về chính sách tài chính**

Tại các quốc gia, kênh vốn cho thị trường BĐS rất đa dạng. Thực tiễn, vốn cho thị trường BĐS được cung cấp qua các kênh chính sau: (i) Kênh tín dụng từ các ngân hàng thương mại; (ii) Kênh thông qua hệ thống thế chấp và tái thế chấp trong hệ thống ngân hàng. (iii) Kênh tiết kiệm BĐS; (iv) Kênh thông qua trái phiếu, cổ phiếu BĐS; (v) Kênh thông qua các quỹ đầu tư (nổi bật có quỹ đầu tư tín thác BĐS- Real Estate Investment Trust - REIT).

Ở các nước phát triển, kênh huy động và cho vay BĐS thông qua các ngân hàng thương mại và tổ chức tín dụng có vai trò quan trọng, chiếm từ 50-80% tổng thị phần cho vay thế chấp BĐS [12]. Ví dụ, ở Úc và New Zealand có nhiều sản phẩm tín dụng cho nhà đầu tư BĐS như (1) Nhà cho vay vốn chủ sở hữu (home equity loan), (2) Phân chia theo mục đích vay (split purpose loan).
Mô hình ngân hàng vay thế chấp ở Đan Mạch cung cấp cho khách hàng vay các khoản vay dài hạn với lãi suất cố định, các ngân hàng thế chấp chiếm hơn 90% tổng số tín dụng tại nước này.

**3.3 Về chính sách thuế**

Để xử lý các công ty BĐS ở Nhật Bản bị “đắp chiếu”, Chính phủ nước này đã đưa ra chính sách hỗ trợ, nhằm kích thích tạo thanh khoản cho thị trường cũng như giúp các DN BĐS thoát khỏi khủng hoảng. Giữa năm 1990, Bộ Tài chính Nhật Bản đã ban hành sắc lệnh tăng thuế tiêu dùng từ 3% lên 5% và giảm 20% thuế thu nhập cá nhân nhằm kích thích nền kinh tế. Bên cạnh đó, Chính phủ Nhật Bản còn yêu cầu công ty quản lý nợ mua lại các khoản nợ xấu liên quan đến BĐS.

Trên đây là báo cáo tiếp thu ý kiến Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Thông báo số 108/TB-VPCP ngày 02/4/2023 của Văn phòng Chính phủ. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);- VPCP;- Lưu: VT, QLN. | **KT. BỘ TRƯỞNG****THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Văn Sinh** |