

THÔNG BÁO

Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại buổi làm việc với Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp với Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17 tháng 11 năm 2022 về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp (Tổ công tác). Tham dự buổi làm việc có đồng chí Nguyễn Thanh Nghị, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổ trưởng Tổ công tác; lãnh đạo các Bộ, cơ quan: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Văn phòng Chính phủ; đại diện các Bộ: Công an, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư. Sau khi nghe báo cáo của Bộ Xây dựng và ý kiến của các đại biểu dự họp, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chỉ đạo như sau:

I. Về kết quả thực hiện nhiệm vụ của tổ công tác

Đánh giá cao Tổ công tác, Bộ Xây dựng đã thực hiện khẩn trương, nghiêm túc chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ trong việc kiểm tra, rà soát từng vấn đề vướng mắc ở 05 thành phố trực thuộc Trung ương với hơn 500 dự án bất động sản; tiếp nhận, tổng hợp các vướng mắc của các doanh nghiệp, các hiệp hội gửi trực tiếp đến Tổ công tác. Bước đầu đã có hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp giải quyết, tháo gỡ theo thẩm quyền.

Biểu dương Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã kịp thời trong thực hiện các giải pháp bảo đảm tiếp cận nguồn vốn tín dụng, thực hiện hạ lãi suất điều hành, yêu cầu các ngân hàng thương mại hạ lãi suất cho vay đối với tất cả các đối tượng doanh nghiệp, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Thực hiện giảm lãi suất cho vay 1,5% đối với chủ đầu tư, người mua nhà ở trực tiếp đối với mọi phân khúc; giảm lãi suất cho vay 2% đối với người mua nhà tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

II. Về những nhiệm vụ, giải pháp cần tập trung triển khai trong thời gian tới

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong "hệ sinh thái" kinh tế: Công nghiệp, dịch vụ, du lịch, lưu trú, sản xuất vật liệu, tài chính, ngân hàng, ... tác động đến chuỗi sản xuất như vật liệu, sắt thép, đồ gia dụng, thị trường vốn, tín dụng, thị trường lao động, tác động đến ổn định kinh tế vĩ mô. Vì vậy, Tổ công tác cùng các Bộ, ngành, địa phương cần tập trung quyết liệt triển khai chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 178/TTg-CN

ngày 27 tháng 03 năm 2023 về thúc đẩy và tháo gỡ thị trường bất động sản, trong đó tập trung vào một số nhiệm vụ giải pháp sau đây:

1. Tổ công tác tập trung hoàn thành công tác kiểm tra tại tỉnh Đồng Nai, Bình Thuận,... địa bàn có nhiều kiến nghị của doanh nghiệp gửi đến Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Tổ công tác như Novaland, Khu đô thị sinh thái Đại Phước, Khu đô thị du lịch Long Tân,... yêu cầu hoàn trước ngày 20 tháng 4 năm 2023.

2. Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp các vướng mắc qua báo cáo của các địa phương, kiểm tra tại các dự án, từ kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp gửi trực tiếp về Tổ công tác giao các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính phân nhóm theo nguyên tắc:

a) Nhóm các vướng mắc đã có quy định của pháp luật nhưng do khâu thực thi tại địa phương, yêu cầu các Bộ có văn bản hướng dẫn cụ thể trước ngày 25 tháng 4 năm 2023 để các địa phương triển khai thực hiện.

b) Nhóm các vướng mắc do các quy định của pháp luật cần chi rõ các điều, khoản của Thông tư, Nghị định và các Luật.

- Đối với các vướng mắc có nguyên nhân từ các quy định tại Thông tư, các Bộ chủ trì, phối hợp Bộ Tư pháp đề sửa đổi, bổ sung theo trình tự, thủ tục rút gọn để ban hành trong 4 năm 2023.

- Đối với các vướng mắc do mâu thuẫn giữa các quy định hoặc quy định còn chưa cụ thể hoặc chưa có hướng dẫn trong các Nghị định thì báo cáo, đề xuất Chính phủ sửa đổi, bổ sung theo hình thức một Nghị định sửa đổi, bổ sung nhiều Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- Đối với các vướng mắc có liên quan đến các Luật, các vấn đề, nội dung mâu thuẫn giữa các Luật: Đối với các nội dung đã được sửa đổi, bổ sung trong các Luật đang chuẩn bị trình Quốc hội xem xét như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thì đề xuất Quốc hội cho phép thi hành sau 45 ngày kể từ ngày được Quốc hội thông qua; các vướng mắc chưa sửa đổi được ngay trong các Luật đề xuất Chính phủ trình Quốc hội ban hành Nghị quyết để giải quyết.

c) Đối với các vấn đề thực tiễn chứng minh là cần thiết, phù hợp nhưng vướng quy định của luật hoặc các vấn đề đã làm sai luật nhưng không thể khắc phục thì tổng hợp, báo cáo, đề xuất cấp có thẩm quyền nguyên tắc giải quyết, không hợp thức hóa các sai phạm.

3. Giao Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023; đồng thời làm cơ sở để các địa phương xác định, công bố các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định. Xây dựng tiêu chí đánh giá phân loại phân khúc bất động sản dựa vào tiềm năng (công nghiệp, du lịch, dịch vụ thương mại), thanh khoản của thị trường làm cơ sở cho tổ chức tín dụng xem xét nói lỏng các điều kiện cho vay mà không đánh đồng chính sách với các dự án có rủi ro ban hành trong tháng 4 năm 2023.

b) Chủ trì, phối hợp Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn về việc áp dụng quy hoạch khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

4. Giao Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Ban hành Thông tư quy định cơ cấu lại thời hạn trả nợ, tiêu chí đánh giá năng lực khách hàng nhằm hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho các khách hàng, góp phần phát triển hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh trước ngày 25 tháng 4 năm 2023.

b) Chỉ đạo các ngân hàng thương mại căn cứ vào danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng của Bộ Xây dựng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 để áp dụng điều kiện cho vay và lập quỹ dự phòng rủi ro, không đánh đồng giữa các doanh nghiệp.

c) Tăng cường kiểm tra, đôn đốc các tổ chức tín dụng triển khai thực hiện các giải pháp hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường rà soát các vướng mắc của các Thông tư khẩn trương sửa đổi, ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn trong tháng 4 năm 2023; chỉ đạo, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm nhất là ở cấp huyện; hướng dẫn các địa phương trong việc xử lý diện tích đất công xen kẹt nhỏ không thể tách thành dự án độc lập được.

6. Giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc: chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án bất động sản, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

b) Chủ trì, phối hợp Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản thực hiện theo hình thức hợp đồng BT trước thời điểm Luật Đầu tư bãi bỏ hình hợp đồng BT.

7. Giao Bộ Tài chính, chủ trì phối hợp các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc: điều kiện duy trì tỷ lệ góp vốn không thấp hơn 26% khi di dời doanh nghiệp, cơ sở sản xuất; về việc doanh nghiệp nhà nước có chuyển mục đích sử dụng đất; phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước. Phối hợp Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản thực hiện theo hình thức hợp đồng BT trước thời điểm Luật Đầu tư bãi bỏ hình hợp đồng BT.

8. Bộ Thông tin và Truyền thông, các cơ quan truyền thông, báo chí tăng cường tuyên truyền về giải pháp, biện pháp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương trong tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản.

9. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Tập trung, quyết liệt chỉ đạo triển khai thực hiện các vướng mắc do khâu tổ chức thực hiện, thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh như vấn đề đất công ích xen kẽ trong dự án, xác định giá đất,... Trong trường hợp không lựa chọn được đơn vị tư vấn giá đất thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, các chuyên gia tư vấn giá đất thực hiện việc xác định giá đất theo đúng quy định của pháp luật, chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ nếu để xảy ra chậm trễ, ảnh hưởng đến thu ngân sách nhà nước, chậm tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.

Chủ động làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án có vướng mắc để xác định rõ các nguyên nhân kịp thời tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền; tổng hợp các vướng mắc thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ, Quốc hội trong đó chỉ rõ các điều khoản của quy định, văn bản là nguyên nhân các vướng mắc gửi về Tổ công tác trước ngày 25 tháng 4 năm 2023 để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

b) Tập trung xây dựng và khẩn trương phê duyệt, trình phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng; phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đảm bảo quỹ đất cho nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

c) Thực hiện công bố, công khai trên Cổng thông tin điện tử danh mục các dự án và có văn bản gửi tới Ngân hàng Nhà nước Việt Nam danh mục các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ để các ngân hàng thương mại có cơ sở áp dụng cho vay đối với Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng.

10. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và Văn phòng Chính phủ xây dựng dự thảo Công điện của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trình Thủ tướng Chính phủ trước ngày 17 tháng 4 năm 2023.

Văn phòng Chính phủ thông báo để các cơ quan liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công an, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Thành viên Tổ công tác theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17 tháng 11 năm 2022 ;
- VPCP: BTCN, các PCN, các Vụ: CN, NN, KTTH, PL;
- Lưu: VT, CN (3).

**KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM**



Nguyễn Cao Lục