

THÔNG BÁO**Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp
nghe báo cáo về tình hình thị trường bất động sản**

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp trực tiếp và trực tuyến nghe báo cáo về tình hình thị trường bất động sản. Tại điểm cầu Trụ sở Chính phủ, tham dự cuộc họp có Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh; lãnh đạo, đại diện các Bộ, cơ quan: Xây dựng; Công an; Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Thanh tra Chính phủ; lãnh đạo, đại diện của các ngân hàng: Chính sách xã hội, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank), Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh vượng (VPBank); lãnh đạo, đại diện của các cơ quan, hiệp hội: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh; lãnh đạo, đại diện của các doanh nghiệp bất động sản. Tham dự tại điểm cầu các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Huế, Khánh Hòa, Đồng Nai có đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố và các sở, ngành liên quan.

Sau khi nghe Bộ Xây dựng báo cáo và ý kiến của các đại biểu tại cuộc họp, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà có ý kiến như sau:

1. Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong "hệ sinh thái" kinh tế, tác động đến chuỗi sản xuất, thị trường vốn, tín dụng, lao động,..vì vậy, thời gian qua Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã tập trung chỉ đạo hoàn thiện, tháo gỡ các điểm nghẽn thể chế, quy hoạch; giải quyết các khó khăn, vướng mắc thúc đẩy phát triển lành mạnh, bền vững.

Mặc dù, các chỉ số, báo cáo đánh giá cho thấy sự phục hồi, tăng trưởng nhưng thị trường bất động vẫn bộc lộ những tồn tại, hạn chế, trong đó: nguồn cung bất động sản còn thiếu hụt, cơ cấu sản phẩm theo nhu cầu của thị trường thiếu các sản phẩm ở phân khúc trung bình và nhà ở xã hội; giá bất động sản nhà ở tại các đô thị quá cao so với thu nhập của người dân; tiếp cận nhà ở nhất là nhà ở phân khúc trung bình, nhà ở xã hội còn khó khăn, còn có tình trạng "làm giá, thổi giá" đẩy giá

đất lên quá cao,... Nguyên nhân chủ yếu là do: độ trễ của chính sách pháp luật, trình tự thủ tục hành chính (về phê duyệt phân khu, quy hoạch chi tiết, về thủ tục đầu tư, định giá đất) còn kéo dài; khả năng tiếp cận tín dụng; nhiều dự án có vướng mắc chậm được giải quyết, thiếu hệ thống thông tin, dữ liệu giao dịch thị trường, dự báo thị trường, các công cụ điều tiết của nhà nước chưa được triển khai thực hiện hiệu quả.

2. Để thị trường bất động sản và nhà ở phát triển lành mạnh, bền vững, bảo đảm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, yêu cầu:

a) Các bộ Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khẩn trương rà soát các vướng mắc, mâu thuẫn, chồng chéo, các quy định chuyển tiếp trong các văn bản Luật, Nghị định, Thông tư để đề xuất sửa đổi đảm bảo minh bạch, dễ hiểu, dễ làm.

- Đánh giá toàn bộ quy trình thực hiện dự án bất động sản từ thẩm định, phê duyệt các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thủ tục đầu tư, xác định giá đất, thiết kế kỹ thuật, thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng để đơn giản hóa, tích hợp, lồng ghép thủ tục, rút ngắn thời gian, chi phí tuân thủ; đảm bảo rõ trách nhiệm của từng cơ quan; thực hiện các thủ tục trên môi trường điện tử, thông suốt, minh bạch, hiệu quả.

- Kịp thời có hướng dẫn địa phương áp dụng pháp luật thống nhất, nhất là các quy định chuyển tiếp của pháp luật đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án giải phóng nhanh nguồn lực đầu tư của nhà nước, nguồn lực xã hội và nguồn lực đất đai.

b) Bộ Xây dựng:

- Khẩn trương xây dựng, thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin thị trường thị trường bất động sản, trong đó bao gồm: dữ liệu về giao dịch bất động sản, giá bất động sản, phân tích dự báo cung - cầu của thị trường để trên cơ sở đó Nhà nước chủ động điều tiết thị trường thông qua: quy hoạch, kế hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở để điều tiết nguồn cung; điều chỉnh tiến độ, cơ cấu sản phẩm dự án bất động sản; điều hành chính sách tài chính, tín dụng, sử dụng các công cụ thuế phù hợp tình hình thị trường trong từng thời kỳ. Nghiên cứu phát triển các trung tâm giao dịch bất động sản phù hợp với địa bàn, đối tượng giao dịch.

- Phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất chính sách thuế đối với các dự án bất động sản chậm triển khai, để hoang hóa gây lãng phí nguồn lực đầu tư của xã hội, tài nguyên đất đai.

- Chủ trì phối hợp với Bộ Tài chính các bộ, ngành liên quan nghiên cứu tích hợp các thủ tục đầu tư, phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy,... vào giấy phép xây dựng để rút ngắn thời gian đầu tư xây dựng.

- Khẩn trương nghiên cứu ban hành các thiết kế mẫu tiêu chuẩn cho nhà ở

xã hội, mở rộng tiêu chí, đối tượng thụ hưởng các chính sách nhà ở xã hội, các phương thức tiếp cận thuê, thuê mua, mua.

- Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tổng hợp các vướng mắc, kiến nghị, đề xuất các giải pháp báo cáo Ban Chỉ đạo và trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị quyết để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.

c) Bộ Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì phối hợp với Bộ Tài chính rà soát các quy định về đất đai nhất là về thủ tục hành chính, định giá đất, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá khi không chọn được tư vấn giá đất, tiếp cận đất đai, các quy định chuyển tiếp để trình Chính phủ Nghị định sửa đổi, bổ sung trong tháng 6 năm 2025.

- Khẩn trương hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, tiến tới áp dụng một giá đất, bảo đảm minh bạch, công bằng, làm cơ sở thực hiện chính sách thuế bất động sản, ngăn ngừa các hành vi đầu cơ, thổi giá.

d) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Công an và các cơ quan có liên quan để rà soát, đánh giá nợ xấu liên quan đến bất động sản, nhà ở để có giải pháp xử lý phù hợp bảo đảm an toàn cho hệ thống ngân hàng. Nghiên cứu mở rộng đối tượng tiếp cận tín dụng ưu đãi cho nhà đầu tư và người dân trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

đ) Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nghiên cứu việc đánh thuế đối với đất hoang hóa, các dự án bất động sản, nhà ở chậm triển khai; tránh tình trạng đánh thuế chồng thuế.

e) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố:

- Tập trung giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản, rà soát, phân loại các dự án có vướng mắc pháp lý tương tự đối tượng được quy định trong Nghị quyết số 170/2025/QH15 của Quốc hội để khi Quốc hội cho phép mở rộng phạm vi áp dụng có thể thực hiện được ngay.

- Căn cứ vào dự báo nhu cầu, chủ động chuẩn bị quỹ đất phát triển nhà ở xã hội bên cạnh 20% quỹ đất từ các dự án nhà ở thương mại tránh tình trạng nơi thiếu, nơi thừa.

- Chủ động rà soát các dự án nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại xây xong nhưng không sử dụng để đề xuất cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi sang nhà ở xã hội.

3. Bộ Xây dựng - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ tổ chức họp Ban Chỉ đạo về tình hình hoạt động và triển khai các hoạt động trong Quý II năm 2025.

Văn phòng Chính phủ thông báo đề các Bộ, cơ quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- TTgCP, các PTTgCP (để b/c);
- Các Bộ, cơ quan: XD, TP, NNMT, TC, CA, TTCP, NHNNVN.
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Các Hiệp hội: Bất động sản Việt Nam, Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh;
- VPCP: BTCN, PCN Nguyễn Sỹ Hiệp, Trợ lý TTg, TGD Công TTĐTCP;
- Các Vụ, Cục: TH, NN, KTTH, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (02).

