



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN
NATIONAL ECONOMICS UNIVERSITY

KIẾN NGHỊ QUÝ I NĂM 2024
CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

Hà Nội, 2024



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN
NATIONAL ECONOMICS UNIVERSITY

KIẾN NGHỊ QUÝ I NĂM 2024
CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

Hà Nội, 2024

Trong thời gian vừa qua, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân đã tập hợp các nhà khoa học hàng đầu thực hiện các nhiệm vụ nghiên cứu, tổ chức Hội thảo và chốt lọc thành các kiến nghị gửi đến Đảng, Chính phủ, Quốc hội và các Bộ Ban ngành Trung ương, với mong muốn đóng góp vào quá trình phát triển chung của nền kinh tế, xứng đáng là địa chỉ tin cậy của Đảng và Chính phủ trong tư vấn xây dựng các chính sách phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Dưới đây là chốt lọc các kiến nghị Quý 1 năm 2024 về một số chủ đề quan trọng của nền kinh tế trong thời gian qua.

Chủ đề 1: Thuế suất tối thiểu toàn cầu và tác động đến FDI

Sáng 29/11/2023, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế tối thiểu toàn cầu (TTTC). Thuế TTTC là một loại thuế do Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) khởi xướng. Hiện có 142/142 quốc gia, trong đó có Việt Nam đã đồng thuận.

Theo Nghị quyết vừa được Quốc hội thông qua, Việt Nam sẽ áp thuế TTTC từ 1/1/2024 như mọi thành viên đã đồng thuận khác của OECD. Thuế suất sẽ áp dụng là 15% với các doanh nghiệp đa quốc gia có tổng doanh thu hợp nhất 750 triệu Euro (khoảng 800 triệu USD) trở lên trong 2 năm của 4 năm liền kề nhất. Các nhà đầu tư thuộc diện chịu thuế sẽ buộc phải nộp thuế TTTC tại Việt Nam. Cơ quan Thuế ước tính ngân sách sẽ thu được hơn 14.600 tỷ đồng khi khoảng 122 tập đoàn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam thuộc diện nộp thuế này.

Việc áp thuế TTTC sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới lợi ích các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) trong thời gian hưởng ưu đãi miễn giảm thuế, vốn có thuế suất thực tế thấp hơn 15%. Các ưu

đãi về thuế của Việt Nam dành cho các doanh nghiệp ngoại trước đó sẽ không còn tác dụng nên có thể ảnh hưởng tới môi trường đầu tư chung. Tuy nhiên, hiện tại chúng ta chưa đánh giá tổng thể về hệ thống các ưu đãi cần có bổ sung hay không nhằm khuyến khích đầu tư, gồm các ưu đãi qua thuế TNDN, và các biện pháp phi thuế để có phương án thay thế sau khi thuế TTTC được áp dụng, tức là nghiên cứu những ưu đãi đầu tư khác phù hợp để “giữ chân” cũng như thu hút nhà đầu tư nước ngoài mới vào Việt Nam, đồng thời gia tăng vị thế của các nhà đầu tư đang có. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân xin đề xuất hai kiến nghị sau:

Kiến nghị 1.1: Đánh giá toàn diện và sâu sắc về việc thực hiện thuế TTTC và tác động đến FDI

Chính phủ cần có những nghiên cứu chuyên sâu về việc thực hiện thuế TTTC và tác động của nó đến FDI. Việc này nhằm mục đích hình thành đội ngũ chuyên gia nghiên cứu, tham mưu cho Chính phủ thực hiện hiệu quả các giải pháp đề ra. Nội dung nghiên cứu về thực hiện Thuế suất TTTC và tác động đến FDI bao gồm:

Thứ nhất, nghiên cứu kinh nghiệm của các nước trong việc thực thi Thuế TTTC, vì ưu đãi thuế TNDN sẽ không còn là lợi thế cạnh tranh của Việt Nam so với các nước trong khu vực. Các nước nhập khẩu nhiều vốn trong ASEAN cũng đang rất ráo nghiên cứu chính sách mới để thích nghi với thuế TTTC. Điển hình là Singapore và Thái Lan đã bổ sung nhiều chính sách nhằm thích ứng với thuế TTTC. Thái Lan cũng đã lập tổ công tác của Chính phủ về gói chính sách nêu trên.

Thứ hai, nghiên cứu sớm các quy định chi tiết theo hướng giảm khả năng khiếu kiện của doanh nghiệp chịu thuế; đồng thời xác định nguyên tắc giải quyết khi khiếu kiện xảy ra, đảm bảo Nhà nước

không bị thiệt hại. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu tài chính, công cụ xác định thuế suất hiệu quả bằng ứng dụng công nghệ thông tin cũng cần được chuẩn bị tốt để hỗ trợ, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong việc tính và kê khai nghĩa vụ thuế. Đồng thời, Chính phủ cũng cần tiếp tục đẩy mạnh và tăng cường các kênh đối thoại, tham vấn ý kiến của cộng đồng doanh nghiệp và các đơn vị tư vấn thuế chuyên nghiệp trong quá trình xây dựng khung pháp lý về chính sách, cơ chế quản lý để các giải pháp khi triển khai sẽ thiết thực và nhận được sự đồng thuận tích cực từ phía doanh nghiệp

Kiến nghị 1.2: Thành lập Quỹ hỗ trợ đầu tư từ nguồn thu tăng thêm khi thực hiện thuế TTTC

Đối với Việt Nam, việc tham gia triển khai thuế TTTC góp phần tăng cường hội nhập quốc tế nói chung, cải cách hệ thống thuế theo hướng phù hợp với thông lệ và chuẩn mực quốc tế nói riêng; góp phần tăng nguồn thu từ thuế, hạn chế các hiện tượng trốn, tránh thuế, chuyển giá... của các tập đoàn đa quốc gia tại Việt Nam. Đây là một yếu tố tích cực của việc áp dụng thuế TTTC. Với nguồn thu tăng thêm, Việt Nam cần có kế hoạch sử dụng một cách hiệu quả nhất. Cụ thể:

- Quốc hội giao cho Chính phủ trong năm 2024 khẩn trương xây dựng Nghị định của Chính phủ về việc thành lập Quỹ hỗ trợ đầu tư từ nguồn thu tăng thêm khi thực hiện thuế tối thiểu toàn cầu và các nguồn hợp pháp khác;

- Quản lý, sử dụng quỹ hỗ trợ đầu tư một cách hợp lý, đúng mục đích nhằm ổn định môi trường đầu tư, khuyến khích thu hút các nhà đầu tư chiến lược, tập đoàn đa quốc gia và hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước đối với một số lĩnh vực cần khuyến khích đầu tư;

- Rà soát tổng thể để hoàn thiện đồng bộ hệ thống chính sách, pháp luật về khuyến khích đầu tư đáp ứng yêu cầu phát triển hoạt

động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tăng trưởng kinh tế;

- Hỗ trợ thêm doanh nghiệp bằng biện pháp tăng thêm các khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. Bao gồm: (i) Chi đào tạo mới, đào tạo lại nguồn nhân lực, đặc biệt nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng nhu cầu nhân lực cho các doanh nghiệp, tăng mức trích khấu hao tài sản cố định góp phần thu hồi nhanh vốn đầu tư; (ii) Chi phí nghiên cứu và phát triển; (iii) Chi phí đầu tư trang thiết bị, nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hoặc chuyển giao công nghệ; và (iv) Chi bảo vệ môi trường, tăng trưởng xanh (bao gồm nghiên cứu và ứng dụng).

Chủ đề 2: Phục hồi và ổn định thị trường trái phiếu doanh nghiệp, hướng tới phát triển bền vững nền kinh tế

Thị trường trái phiếu Việt Nam hình thành từ những năm 1990 và bắt đầu phát triển từ năm 2000. Giai đoạn từ 2011 đến nay, thị trường phát triển mạnh, đáp ứng yêu cầu huy động vốn của Chính phủ, chính quyền địa phương, ngân hàng chính sách và doanh nghiệp. Khung khổ pháp lý về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) đã dần được hoàn thiện từ cấp Luật, Nghị định của Chính phủ và các Thông tư của Bộ Tài chính. Từ cuối năm 2021 tới nay, thị trường TPDN đối mặt nhiều khó khăn với sự sụt giảm mạnh về dư nợ và khối lượng được phát hành mới. Thực trạng này xuất phát bởi nhiều nguyên nhân như sự giảm sút niềm tin của thị trường và nhà đầu tư khi một số doanh nghiệp phát hành TPDN huy động vốn sai mục đích, và có biểu hiện vi phạm pháp luật. Vì vậy, nhằm phục hồi và phát triển thị trường TPDN, tạo động lực cho sự phát triển ổn định và bền vững của nền kinh tế trong thời gian tới, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân xin đề xuất một số kiến nghị sau:

Kiến nghị 2.1: Triển khai đồng bộ cơ chế chính sách để ổn định kinh tế vĩ mô, điều hành linh hoạt giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ

Trong năm 2023, cùng với chính sách tiền tệ linh hoạt, nới lỏng, chính sách tài khóa thông qua giảm thuế, phí đã góp phần giảm giá thành hàng hóa, dịch vụ, góp phần kiểm soát lạm phát, đảm bảo an sinh xã hội. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam còn phải tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn thách thức. Do vậy, để đạt được các mục tiêu duy trì sự ổn định kinh tế vĩ mô, cần tập trung vào một số vấn đề vẫn đề sau:

- Thực hiện quyết liệt Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 06/01/2023 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH), dự toán ngân sách nhà nước (NSNN) và cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2023, và các chỉ thị, nghị quyết, nghị định của Quốc hội, Chính phủ;

- Các Bộ, ngành, địa phương cần đẩy mạnh triển khai chương trình phục hồi kinh tế, các chương trình mục tiêu quốc gia và tiến hành giải ngân đầu tư công, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, trong đó chú trọng các động lực tăng trưởng ổn định thị trường TPDN;

- Phối hợp hiệu quả giữa các chính sách, đặc biệt giữa chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa, chính sách giá cả và các chính sách vĩ mô khác;

- Bộ Tài chính cần tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Nhà nước (NHNN), Bộ Kế hoạch và Đầu tư (KH&ĐT), các Bộ, ngành liên quan thực hiện chính sách tài khóa, chính sách tiền tệ và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm đảm bảo sự nhất quán, ổn định của chính sách đề ra.

Kiến nghị 2.2: Xem xét, đánh giá một số quy định hiện hành nhằm tháo gỡ những rào cản, khó khăn về mặt pháp lý đối với thị trường TPDN

Khung khổ pháp lý mới của thị trường TPDN về cơ bản đã hoàn chỉnh, tăng cường tính công khai, minh bạch trên thị trường TPDN, giảm thiểu các rủi ro của thị trường. Tuy nhiên, việc áp dụng và thực hiện còn gặp nhiều vướng mắc, vì vậy cần tiếp tục hoàn thiện khung khổ pháp lý để các chính sách được thực thi đúng đối tượng và vấn đề đặt ra. Cụ thể:

- Xem xét, đánh giá, hoàn thiện một số quy định mới áp dụng với nhà đầu tư tổ chức trên thị trường TPDN. Một số quy định hiện nay của NHNN (Thông tư số 02 và 03/2023/TT-NHNN) nhằm hạn chế các tổ chức tín dụng đầu tư vào TPDN nhằm quản trị rủi ro hệ thống. Tuy nhiên, những quy định này đã hạn chế phần nào khả năng tiếp cận đầu tư vào TPDN của nhóm doanh nghiệp có nhiều tiềm năng kinh tế trên thị trường;

- Cần đánh giá, xem xét và sửa đổi các nghị định nhằm cải thiện thị trường trái phiếu, đặc biệt liên quan tới thời gian hoãn thực hiện các yêu cầu về xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân khi thực hiện mua TPDN riêng lẻ trên thị trường;

- Nghiên cứu xây dựng các quy định về chỉ tiêu an toàn tài chính trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản (BDS), bao gồm các chỉ tiêu về giới hạn huy động vốn khi cấp phép hoạt động kinh doanh BDS, cấp phép các dự án đầu tư, kinh doanh BDS cần đảm bảo doanh nghiệp phải có đủ năng lực tài chính để triển khai dự án.

Kiến nghị 2.3: Tăng cường trách nhiệm các bên liên quan nhằm minh bạch hóa thị trường TPDN

Về phía doanh nghiệp phát hành và cung ứng TPDN, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch TPDN riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán TPDN ra thị trường quốc tế, quy định doanh nghiệp phát hành TPDN riêng lẻ cần công bố thông tin theo chuẩn mực và thích hợp với đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư một cách kịp thời, trong suốt thời hạn của trái phiếu. Yêu cầu này đã giải quyết tình trạng thông tin thiếu rõ ràng trên thị trường phát hành TPDN riêng lẻ. Tuy nhiên, doanh nghiệp phát hành trái phiếu và các cơ quan liên quan vẫn cần:

- Tăng cường trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành trái phiếu đối với nhà đầu tư, đặc biệt là đối với trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trái phiếu đến hạn;

- Doanh nghiệp phát hành cần thực hiện nghiêm chỉnh việc công bố thông tin tài chính, xếp hạng tín nhiệm, định giá tài sản, và tình hình kinh doanh;

- Thực hiện đa dạng các loại hình TPDN phù hợp với nhu cầu huy động vốn;

- Đối với nhóm doanh nghiệp phát hành là các doanh nghiệp BĐS, cần xây dựng phương án tái cơ cấu, tái cấu trúc các sản phẩm BĐS nhằm đáp ứng các nhu cầu thực của thị trường và nền kinh tế;

Về phía Nhà nước, để tiếp tục tạo sự minh bạch của thị trường TPDN, cũng như đảm bảo sự phát triển ổn định của thị trường, cần thực hiện một số giải pháp cụ thể sau:

- Tăng cường công tác quản lý giám sát thị trường TPDN để ổn định và phát triển thị trường công khai, minh bạch, an toàn, bền vững nhằm khơi thông nguồn vốn trung và dài hạn cho đầu tư và phát triển;

- Nâng cao hiệu quả giám sát liên thông, kịp thời nhận diện, cảnh báo rủi ro và đảm bảo thị trường hoạt động lành mạnh, an toàn, bền vững;

- Kiểm soát chặt, kiểm soát thường xuyên, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, phát hiện các trường hợp thao túng, gian lận chuyển cơ quan điều tra, công khai thông tin về các vụ việc vi phạm;

- Tăng cường kiểm tra, giám sát đối với hoạt động cấp tín dụng đối với phân khúc BĐS cao cấp, hiện nguồn cung dư thừa quá nhiều. Đây là nhóm BĐS không có nhu cầu thực mà mang tính chất đầu cơ, nâng giá, lũng đoạn thị trường;

- Bộ Tài chính cần chỉ đạo, yêu cầu Cục Giám sát kế toán, kiểm toán, Cục Quản lý giá tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động cung ứng dịch vụ của các doanh nghiệp kiểm toán, nhằm đảm bảo các thông tin về kiểm toán doanh nghiệp được thực hiện đúng, đảm bảo tính minh bạch và chính xác của các thông tin sau kiểm toán.

Kiến nghị 2.4: Hoàn thiện công tác vận hành hệ thống giao dịch thị trường TPDN nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý

Hệ thống giao dịch TPDN phát hành riêng lẻ, chính thức vận hành tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) từ ngày 19/07/2023 đã thúc đẩy tính thanh khoản, góp phần tăng tính minh bạch, hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư trong giao dịch TPDN riêng lẻ. Tuy nhiên, rủi ro vẫn luôn hiện hữu, trong trường hợp xảy ra các vấn đề tranh chấp dân sự, trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ vẫn

thuộc về doanh nghiệp phát hành và nhà đầu tư theo pháp luật dân sự. Do đó, các cơ quan chức năng cần:

- Tiếp tục hoàn thiện công tác vận hành hệ thống giao dịch TPDN riêng lẻ nhằm phát triển thị trường thứ cấp công khai và minh bạch, tạo cơ sở cho sự phục hồi của thị trường TPDN;

- Hoàn thiện thị trường niêm yết, giao dịch TPDN tại Sở Giao dịch Chứng khoán (GDCK), đồng thời, rà soát, sửa đổi các quy định về chào bán TPDN ra công chúng để khuyến khích các doanh nghiệp chào bán trái phiếu ra công chúng, thực hiện niêm yết, giao dịch công khai và minh bạch thông tin tài chính liên quan;

- Hoàn thiện tổ chức thị trường giao dịch TPDN cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp tại Sở GDCK, triển khai gắn với nâng cấp chuyên trang thông tin về TPDN riêng lẻ, qua đó tăng thanh khoản của trái phiếu và hỗ trợ thị trường sơ cấp TPDN.

Kiến nghị 2.5: Xây dựng, triển khai các chính sách và phương án hỗ trợ doanh nghiệp phát hành TPDN

Hiện nay, bên cạnh hai nguồn vốn chủ yếu là vốn tín dụng ngân hàng và vốn cổ phiếu, nguồn vốn trái phiếu được coi là kênh dẫn vốn trung và dài hạn với lãi suất khá ổn định và cạnh tranh so với hai nguồn vốn từ tín dụng ngân hàng và cổ phiếu. Mặc dù có thể thấy tầm quan trọng của thị trường TPDN đối với sự phát triển chung của nền kinh tế, thị trường đã chứng kiến sự sụt giảm mạnh từ cuối 2021 tới nay. Do vậy, cần có một số biện pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp có triển vọng hoạt động tốt, có phương án kinh doanh khả thi trong hoạt động kinh doanh nói chung, và phát hành TPDN nói riêng từ đó góp phần vào sự phát triển chung của nền kinh tế.

- NHNN cần triển khai, chỉ đạo quyết liệt các biện pháp nhằm đảm bảo thanh khoản của hệ thống ngân hàng thương mại (NHTM);

- NHNN cần chỉ đạo các NHTM rà soát hoạt động nhằm giảm chi phí từ đó hỗ trợ công tác giảm lãi suất cho vay, khi lãi suất huy động đã giảm mạnh về mức thấp nhất kể từ Đại dịch Covid 19;

- Thực hiện gia hạn đối với các trái phiếu BĐS của các dự án khả thi, trên cơ sở đánh giá lại và cân đối tình hình hoạt động của doanh nghiệp hiện tại, và tính khả thi và hiệu quả của dự án phát hành;

- Cho phép đề doanh nghiệp phát hành trái phiếu sắp đến hạn nếu doanh nghiệp có tài sản bảo đảm, có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, và thẩm định các dự án có tính khả thi được tiếp cận các khoản vay để tái cấu trúc các khoản nợ trái phiếu sắp đến hạn;

- Tập trung nguồn vốn tín dụng ưu tiên cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án nhà ở thương mại giá rẻ, các sản phẩm phù hợp với khả năng chi trả của phần lớn người dân với giá cả thực có hiệu quả cao. Kiểm soát chặt chẽ và quyết liệt hạn chế cấp vốn tín dụng cho các dự án nhà thuộc phân khúc BĐS cao cấp.

Chủ đề 3: Thúc đẩy mô hình tăng trưởng kinh tế thích ứng với biến đổi khí hậu

Trong gần 40 năm qua, từ khi tiến hành Đổi mới, Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu về tăng trưởng kinh tế và phát triển xã hội. Tuy nhiên, hiện nay nền kinh tế đang gặp phải thách thức từ những đặc điểm lạc hậu của mô hình tăng trưởng cũng như mối đe dọa từ biến đổi khí hậu (BĐKH). Nếu không điều chỉnh mô hình tăng trưởng theo hướng xanh hóa hơn và tương thích với

BĐKH, nền kinh tế sẽ trở nên dễ tổn thương và thiếu bền vững trong dài hạn. Ngược lại, nếu điều chỉnh kịp thời thì Việt Nam có thể tận dụng được những cơ hội để đạt được sự tăng trưởng xanh (TTX) bền vững, thích ứng BĐKH cũng như thực hiện đầy đủ các cam kết quốc tế.

Tăng trưởng thích ứng với khí hậu là một mô hình phát triển lồng ghép giảm thiểu và thích ứng với BĐKH vào các chiến lược tăng trưởng kinh tế. Không giống như các mô hình tăng trưởng truyền thống thường ưu tiên phát triển kinh tế mà không quan tâm đến tính bền vững của môi trường, tăng trưởng thích ứng với khí hậu ghi nhận sự phụ thuộc lẫn nhau của các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường. Tăng trưởng thích ứng với khí hậu hướng đến một nền kinh tế carbon thấp, nhấn mạnh sự chuyển đổi sang năng lượng tái tạo, thúc đẩy hiệu quả năng lượng và phát triển cơ sở hạ tầng và thể chế thích ứng với BĐKH. Tăng trưởng thích ứng với khí hậu cũng công nhận tầm quan trọng của việc bảo vệ và khôi phục các hệ sinh thái tự nhiên, nâng cao vai trò quan trọng của tự nhiên trong việc khử carbon chống chịu lại các tác động của khí hậu.

Để thực hiện lộ trình phát triển thích ứng với khí hậu và phát thải ròng bằng 0 như cam kết tại Hội nghị thượng đỉnh về BĐKH (COP 26), dự kiến Việt Nam sẽ cần đầu tư thêm khoảng 6,8% GDP, tương đương 368 tỷ USD, từ nay đến năm 2040 (World Bank 2022). Nếu có các chính sách và chiến lược phù hợp, Việt Nam có thể tận dụng những hoạt động khử carbon để đạt được mục tiêu phát triển với phát thải ròng bằng “0” mà không làm giảm tốc độ tăng trưởng GDP trong trung và dài hạn. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân xin đề xuất 04 nhóm kiến nghị sau:

Kiến nghị 3.1: Chuyển đổi tư duy và tiếp cận về mô hình tăng trưởng theo hướng xanh hóa và bền vững

Việt Nam cần xây dựng, cập nhật kế hoạch, lộ trình thực hiện chiến lược TTX và chuyển đổi mô hình tăng trưởng toàn diện cấp quốc gia, ngành và địa phương. Từ đó, thay đổi tư duy, cách tiếp cận trong phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường, khai thác và sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên thiên nhiên, phục hồi hệ sinh thái, bảo đảm công bằng, an sinh xã hội. Cụ thể, Việt Nam cần:

Thứ nhất, chuyển đổi nhân tố tăng trưởng chính trong mô hình tăng trưởng và các yếu tố tăng năng suất theo hướng xanh hóa, giảm sự phụ thuộc vào tài nguyên thiên nhiên. Sự lựa chọn thông minh của Việt Nam là từ bỏ mô hình tăng trưởng dựa vào tận khai tài nguyên mà chuyển sang mô hình TTX, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và trình độ khoa học công nghệ. Đầu tư vào con người và công nghệ là chiến lược được nhiều quốc gia đã và đang phát triển sử dụng.

Thứ hai, thu hút FDI sạch và chuyển dịch vị trí của Việt Nam trong chuỗi giá trị theo hướng bảo vệ môi trường. Hiện nay, vấn đề mấu chốt là Việt Nam chưa phát triển những ngành công nghiệp hỗ trợ, vốn là nền tảng của các ngành công nghiệp sạch. Vì vậy, muốn thay đổi cấu trúc FDI theo hướng thu hút các ngành sạch hơn, không còn cách nào khác là phải phát triển công nghiệp phụ trợ, song song với việc loại trừ dần những ngành FDI ‘bẩn’ như sắt thép, hóa chất, khai khoáng, dệt nhuộm, giấy. Bên cạnh việc lồng ghép những yêu cầu về qui trình và tiêu chuẩn quản lý môi trường trong việc xét duyệt và lựa chọn dự án FDI, Luật Đầu tư trực tiếp nước ngoài nên bổ sung các chính sách khuyến khích các ngành sạch, thân thiện môi trường.

Thứ ba, tận dụng quá trình hội nhập thương mại quốc tế để bảo vệ môi trường. Tuân thủ các quy định về môi trường trong thương mại là một thách thức nhưng cũng mang lại cơ hội cho Việt Nam để cải thiện chất lượng môi trường. Áp lực của thị trường tiêu thụ, thị hiếu lựa chọn tiêu dùng các sản phẩm xanh, an toàn và rủi ro kinh tế từ việc không tuân thủ các quy định môi trường buộc các doanh nghiệp xuất khẩu Việt Nam phải chuyển mình theo hướng thân thiện hơn, trong đó phải bảo vệ môi trường để đáp ứng các đòi hỏi của thị trường nhập khẩu hàng hóa.

Kiến nghị 3.2: Lồng ghép các chương trình, dự án về tăng trưởng thích ứng với khí hậu trong qui hoạch, kế hoạch phát triển quốc gia, địa phương và ngành

Về trung và ngắn hạn, kiến nghị Bộ KH&ĐT lồng ghép các kế hoạch, dự án liên quan đến tăng trưởng thích ứng BĐKH vào một kế hoạch hành động (KHHĐ) tổng thể hàng năm chi tiết hơn (ví dụ như kế hoạch đầu tư công hàng năm) của bộ và địa phương. Việc lồng ghép các kế hoạch BĐKH vào KHHĐ tổng thể sẽ là cơ sở để định hướng phân bổ ngân sách bao gồm cả ngân sách cho BĐKH của ngành, địa phương. Đồng thời, Bộ Tài chính cần có hướng dẫn chi tiết cho các Bộ, ngành, địa phương hằng năm ưu tiên phân bổ chi thường xuyên (chi sự nghiệp) cho các nhiệm vụ về BĐKH trong kế hoạch ngân sách hằng năm.

Về dài hạn, các chiến lược, KHHĐ theo ngành (như KHHĐ về thích ứng BĐKH hoặc TTX) cần được lồng ghép với mục tiêu chiến lược của ngành và kế hoạch phát triển KTXH. Như vậy, kế hoạch phát triển KTXH 5 năm cần xác định rõ những ưu tiên bao gồm cả ưu tiên cho BĐKH trong chu kỳ 5 năm với nguồn lực tài chính dự kiến trong đó có nguồn NSNN (bao gồm cả đầu tư và thường xuyên) và định hướng cho việc phân bổ NSNN tổng thể cho các ưu tiên đó.

Kiến nghị 3.3: Tăng cường sử dụng các công cụ kinh tế trong huy động nguồn lực tài chính cho tăng trưởng thích ứng với khí hậu

Tăng trưởng xanh, thích ứng với BĐKH hướng tới phát thải ròng bằng 0 là những cam kết dài hạn có ý nghĩa quyết định với chuyển đổi mô hình tăng trưởng của Việt Nam trong trung và dài hạn theo hướng bền vững hơn. Để huy động nguồn lực tài chính cho các mục tiêu trên khu vực Nhà nước nên xem xét áp dụng 2 công cụ kinh tế sau đây:

Một là, áp dụng thuế carbon. Từ kinh nghiệm áp dụng thuế carbon của một số các quốc gia tiêu biểu trên thế giới và điều kiện đặc thù về KT-XH, pháp luật cũng như chiến lược quốc gia của Việt Nam về TTX, khi thiết kế và áp dụng, nội dung của thuế carbon phải cụ thể hóa được các yêu cầu sau đây:

(i) Cơ sở thuế: Cơ sở thuế carbon phải được thiết kế phù hợp để thúc đẩy việc giảm phát thải khí nhà kính. Đồng thời, việc xác định phạm vi đối tượng chịu thuế carbon phải bảo đảm tránh đánh thuế hai lần, tránh làm gia tăng thêm gánh nặng thuế cho xã hội có thể dẫn tới việc thuế carbon bị người dân và doanh nghiệp phản đối.

(ii) Người nộp thuế: Để thuận lợi cho công tác quản lý thuế, thuế carbon nên điều tiết vào khâu đầu tiên đưa nhiên liệu hóa thạch vào thị trường. Theo đó, người nộp thuế carbon sẽ là các chủ thể nhập khẩu, khai thác nhiên liệu hóa thạch.

(iii) Thuế suất: Mức thuế suất khởi điểm nên quy định thấp để thuận lợi áp dụng thuế carbon vào thực tiễn do được người dân và doanh nghiệp dễ chấp nhận hơn. Sau đó, mức thuế suất được điều chỉnh tăng dần lên trên cơ sở xem xét các yếu tố khác nhau như diễn biến của tình trạng quốc gia.

(iv) Mục đích sử dụng thuế: Khi áp dụng thuế carbon, pháp luật NSNN phải bổ sung quy định về việc tách bạch riêng thuế carbon ra khỏi các nguồn thu khác và xác định rõ mục đích sử dụng tiền thuế carbon là cho lĩnh vực bảo vệ môi trường.

Hai là, áp dụng thị trường carbon. Với các văn bản quy phạm đã được ban hành, đặc biệt Nghị định 06/2022/ NĐ-CP, có thể thấy thị trường carbon trong nước đã dần được định hình rõ nét hơn. Thị trường này sẽ giúp Việt Nam hưởng lợi tối đa từ thương mại quốc tế, tăng khả năng thu hút vốn đầu tư từ các doanh nghiệp FDI, cũng như tăng khả năng cạnh tranh xuất khẩu, nhất là xuất khẩu vào các thị trường khó tính có sự quan tâm cao tới bảo vệ môi trường như các nước châu Âu. Tuy nhiên, các cơ quan liên quan cần:

(i) Cần xây dựng thể chế rõ ràng. Bộ Tài chính cần sớm trình, ban hành Đề án để tạo lập chính thức sàn giao dịch hạn ngạch phát thải khí nhà kính và tín chỉ carbon; quy định rõ về các hoạt động kết nối, trao đổi tín chỉ carbon trong nước với thị trường carbon khu vực và thế giới; đánh thuế carbon. Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn thực hiện cơ chế trao đổi, bù trừ tín chỉ carbon trong nước và quốc tế phù hợp với các quy định, điều ước quốc tế Việt Nam đã tham gia. Các Bộ Xây dựng, KH-ĐT, GTVT... xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu về thị trường tín chỉ carbon, bao gồm hệ thống quản lý hạn ngạch phát thải khí nhà kính và tín chỉ carbon; ban hành định mức phát thải khí nhà kính trên đơn vị sản phẩm đối với các loại hình cơ sở sản xuất, kinh doanh.

(ii) Xây dựng cơ chế vận hành và cơ quan chịu trách nhiệm để quản lý thị trường giao dịch tín chỉ carbon, kể cả các sàn giao dịch để thống nhất quản lý về nhà nước.

(iii) Bổ sung nguồn lực từ cấp trung ương tới các địa phương để phát triển các dự án xanh mang tính chất định hướng, dẫn dắt thị trường đầu tư. Tranh thủ nguồn lực quốc tế hỗ trợ qua quỹ tín dụng xanh và áp dụng công nghệ cũng như quy trình quản lý tiên tiến.

Kiến nghị 3.4: Khơi thông nguồn tín dụng xanh cho tăng trưởng thích ứng với BĐKH

Nhằm thúc đẩy và tháo gỡ những khó khăn cho các hoạt động hỗ trợ tài chính cho các dự án TTX, chống biến đổi khí hậu, NHNN và các tổ chức tín dụng nên áp dụng các giải pháp sau:

Thứ nhất, về phía Nhà nước, cần có hướng dẫn về Danh mục xanh và tiêu chí xác định dự án xanh phù hợp với phân ngành kinh tế của Việt Nam để làm cơ sở cho các tổ chức tín dụng có căn cứ thẩm định, đánh giá và giám sát khi thực hiện cấp tín dụng xanh. Trước mắt, các lĩnh vực ưu tiên của nguồn vốn tín dụng xanh của Việt Nam nên là những ngành có tác dụng tích cực đến khí hậu và môi trường, đồng thời có khả năng tạo ra lợi nhuận. Cụ thể, ngành năng lượng tái tạo; những ngành nâng cao hiệu quả và tiết kiệm năng lượng (cụ thể là các ngành xi măng, sắt thép, xây dựng tòa nhà tiết kiệm năng lượng...); ngành nông nghiệp xanh, du lịch xanh; giao thông đô thị; ngành tiêu dùng bền vững.

Thứ hai, đối với các tổ chức tín dụng (TCTD), cần xác định hoạt động tín dụng xanh, ngân hàng xanh là xu thế, yêu cầu để hướng đến phát triển bền vững, từ đó lồng ghép phát triển xanh trong định hướng, xây dựng chiến lược kế hoạch kinh doanh. Song song với đó, cần đào tạo nguồn nhân lực có chuyên môn về môi trường, nghiên cứu phát triển đa dạng các sản phẩm, dịch vụ ngân hàng để đáp ứng các yêu cầu cấp tín dụng xanh, huy động tài chính xanh.

Thứ ba, về phía doanh nghiệp thực hiện dự án xanh, cần phối hợp cung cấp đầy đủ các thông tin về môi trường liên quan để được TCTD thẩm định cho vay thực hiện dự án, kiểm soát chất lượng khoản vay; đồng thời khách hàng nâng cao trách nhiệm ý thức bảo vệ môi trường khi thực hiện dự án.

Chủ đề 4: Đảm bảo hệ thống tài chính ngân hàng an toàn, lành mạnh nhằm hỗ trợ tăng trưởng

Để đảm bảo hệ thống tài chính ngân hàng an toàn, lành mạnh nhằm hỗ trợ tăng trưởng, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân xin đề xuất một số kiến nghị sau:

Kiến nghị 4.1: Điều hành chính sách tiền tệ một cách linh hoạt và khoa học nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế

Thứ nhất, NHNN cần sớm bỏ công cụ hạn mức tín dụng vì can thiệp sâu vào hoạt động kinh doanh của TCTD, không phù hợp với thông lệ quốc tế, không phù hợp với quy định pháp luật. Đây là cơ chế hành chính, có tính chất xin cho, tiềm ẩn tiêu cực. NHNN cần điều hành dựa trên các căn cứ khoa học, thông lệ quốc tế, đặc biệt là các tỷ lệ an toàn của TCTD.

Thứ hai, NHNN cần tiếp tục giảm từ 0,5-1,0% các mức lãi suất điều hành trong năm 2024. Đồng thời để hỗ trợ cho giảm lãi suất cho vay trong nền kinh tế, NHNN cần giảm từ 0,5% - 1,0% tỷ lệ dự trữ bắt buộc, sẽ có tác dụng giải phóng 60.000 – 130.000 tỷ đồng để các TCTD có điều kiện cho vay đối với nền kinh tế. Bên cạnh đó cần có biện pháp giảm lãi suất cho vay hộ cận nghèo và mới thoát nghèo tại Ngân hàng Chính sách Xã hội.

Thứ ba, NHNN cần kiên định điều hành tỷ giá, chỉ nên để biến động tỷ giá trung tâm VND/USD không quá 1-1,5%/năm. Tuy

nhiệm vụ điều hành tỷ giá và can thiệp mua bán ngoại tệ cần đảm bảo tính chất hai chiều, có tăng và có giảm, linh hoạt mua vào và bán ra.

Thứ tư, NHNN cần phân tích khách quan khoa học chỉ số lạm phát, diễn biến chỉ số giá tiêu dùng (CPI) và nguyên nhân lạm phát của Việt Nam để chủ động, điều hành chính sách tiền tệ, đảm bảo các yêu cầu chung của nền kinh tế, thực hiện Nghị quyết của Chính phủ.

Thứ năm, NHNN cần tiếp tục nghiên cứu, đề xuất, sửa đổi, bổ sung một số văn bản quy phạm pháp luật nhằm tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, tăng khả năng tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng trong thời gian tới. Cụ thể (i) Nghiên cứu kéo dài thời gian thực hiện Thông tư 02/2023/TT-NHNN đến hết năm 2024; (ii) Sửa đổi, bổ sung Thông tư 16/2021/TT-NHNN theo hướng bãi bỏ quy định về điều kiện đối với việc mua lại TPDN (bỏ khoản 11 Điều 4); (iii) Sửa đổi, hoàn thiện các quy định về cấp tín dụng tại dự thảo Luật Các TCTD, sửa đổi đồng bộ các Thông tư quy định về hoạt động cấp tín dụng của TCTD.

Kiến nghị 4.2: Đẩy mạnh tái cơ cấu và phát triển hệ thống ngân hàng theo hướng số hóa, an toàn và lành mạnh

Thứ nhất, NHNN cần đẩy nhanh tiến độ tái cơ cấu TCTD giai đoạn đến năm 2025. Đặc biệt là, NHNN cần chỉ đạo xử lý triệt để vấn đề sở hữu chéo trong các NHTM CP và doanh nghiệp sâu sau của các thành viên HĐQT NHTM. Cần có biện pháp yêu cầu NHTM chấm dứt cho vay tập trung vào doanh nghiệp, dự án sâu sau của tập đoàn.

Thứ hai, NHNN chỉ đạo chặt chẽ tăng vốn điều lệ, tăng các tỷ lệ an toàn của các TCTD. Với 15/35 ngân hàng chưa đảm bảo được tỷ lệ CAR theo Basel II cần thực hiện càng sớm càng tốt, hoặc lựa chọn tự nguyện sáp nhập với các ngân hàng lớn hơn đã áp dụng Basel II.

Thứ ba, NHNN cần có các biện pháp hữu hiệu đồng bộ quyết liệt xử lý nợ xấu cả nội bảng và ngoại bảng. Tỷ lệ nợ xấu nội bảng toàn hệ thống TCTD tính tới cuối tháng 7/2023 đã là 3,56%, gấp hơn 2 lần so với tỷ lệ 1,69% vào cuối năm 2020; tỷ lệ nợ xấu nội bảng cộng với nợ bán cho VAMC chưa xử lý và nợ tiềm ẩn thành nợ xấu của toàn hệ thống các TCTD là 6,16%. Bên cạnh đó NHNN chỉ đạo các TCTD cần kiểm soát chặt chẽ vốn cho vay BĐS. Theo Báo cáo tài chính riêng lẻ quý III/2023 của các NHTM, tổng dư nợ cho vay BĐS của nhóm 12 NHTM đến hết tháng 9/2023 đã là gần 430.000 tỷ đồng, tăng 144.000 tỷ đồng so với cuối năm 2022.

Thứ tư, NHNN cần thực sự nâng cao chất lượng hiệu quả hoạt động thanh tra, giám sát ngân hàng thông qua các biện pháp: giám sát chặt chẽ vấn đề rủi ro đạo đức cán bộ thanh tra trong lĩnh vực này, nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ thanh tra tham gia các Đoàn thanh tra về nghiệp vụ, về tính khách quan và chính xác, về tính độc lập, bảo lưu ý kiến.

Thứ năm, tiếp tục đẩy mạnh phát triển dịch vụ ngân hàng số. NHNN cần tăng cường phối hợp với các Bộ, ngành liên quan triển khai thực hiện đồng bộ, có hiệu quả các giải pháp tại Đề án phát triển thanh toán không dùng tiền mặt giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch chuyển đổi số ngành Ngân hàng; hoàn thiện các quy định pháp luật về lĩnh vực này.

Thứ sáu, các TCTD tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, cắt giảm các loại phí không cần thiết hỗ trợ doanh nghiệp, người dân phục hồi và phát triển sản xuất, kinh doanh. Khẩn trương rà soát các dự án, các doanh nghiệp (đáp ứng/không đáp ứng điều kiện cho vay) để đảm bảo cung ứng tín dụng kịp thời cho các dự án

khả thi, hiệu quả, chia sẻ, hỗ trợ doanh nghiệp, khách hàng vay vượt qua khó khăn để tiếp tục quay vòng vốn, trả nợ.

Kiến nghị 4.3: Thúc đẩy giám sát đối với các tổ chức tài chính trung gian phi ngân hàng nhằm đảm bảo an toàn cho hệ thống tài chính

Thứ nhất, NHNN, Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) tiếp tục tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hướng tới quản lý, giám sát hoạt động của các công ty, tổ chức nói trên theo chức năng của mình. Hoạt động thanh tra giám sát cần phải dựa trên cơ sở quản trị rủi ro, đi sâu vào nghiệp vụ cho vay, các hợp đồng tín dụng; rà soát và giám sát chặt chẽ rủi ro đạo đức đối với đội ngũ cán bộ thanh tra, quản lý trực tiếp doanh nghiệp.

Thứ hai, ba cơ quan quản lý chuyên ngành nói trên đẩy mạnh tái cơ cấu các tổ chức trung gian tài chính phi ngân hàng do mình quản lý, đặc biệt là tình trạng thua lỗ, nợ xấu của các Công ty tài chính. Cần thúc đẩy các hoạt động mua bán, sáp nhập các tổ chức này. Giám sát chặt chẽ hơn và quyết liệt đôn đốc thực hiện thời hạn tăng vốn điều lệ, đảm bảo các tỷ lệ an toàn của các tổ chức này. NHNN cần sâu sát hơn trong giám sát hệ thống Quỹ tín dụng.

Thứ ba, các công ty, tổ chức nói trên cần tăng cường năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro; tăng cường hoạt động giám sát nội bộ, đầu tư hiện đại hóa công nghệ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, minh bạch thông tin hoạt động, chống sự thao túng của cá nhân, các gian lận trong giao dịch và rủi ro đạo đức.

Thứ tư, các công ty, tổ chức trung gian tài chính phi ngân hàng nói trên cần tăng cường hợp tác, mở rộng trao đổi thông tin và phối hợp với các cơ quan liên quan trong phát triển, đa dạng hóa các sản

phẩm tài chính, tín dụng, chứng khoán, bảo hiểm, phương thức kinh doanh mới, khuyến khích nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới dành cho các đối tượng khách hàng khác nhau.

Kiến nghị 4.4: Tăng cường xử lý vi phạm, hoàn thiện khung pháp lý, và nâng cao chất lượng hàng hóa nhằm phát triển thị trường chứng khoán bền vững

Bộ Tài chính và UBCKNN cần tiếp tục xây dựng và phát triển thị trường chứng khoán (TTCK) theo hướng bền vững, đảm bảo là kênh cung ứng vốn trung dài hạn quan trọng của nền kinh tế, giảm gánh nặng cho khu vực ngân hàng. Cụ thể:

Thứ nhất, kiên quyết lập lại trật tự thị trường, không có ngoại lệ, không có vùng cấm, đưa chủ thể thị trường vào khung khổ pháp lý, tuân thủ quy luật của thị trường.

Thứ hai, chỉ đạo hoặc phối hợp với các đơn vị, các sở GDCK, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, các thành viên thị trường sớm hoàn thiện kế hoạch triển khai dự án công nghệ thông tin quản lý và điều hành hệ thống giao dịch KRX. Các đơn vị có liên quan cần phối hợp đồng bộ, quyết liệt hoàn thành dự án này, để nâng hạng thị trường theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Thứ ba, khẩn trương hoàn thiện khung pháp lý; cụ thể là, khẩn trương rà soát, nghiên cứu các quy định pháp lý và các cơ chế, chính sách về hoạt động TTCK, về công bố thông tin, về trách nhiệm các công ty kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp niêm yết; về giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn và những người có liên quan.

Thứ tư, đặc biệt nâng cao chất lượng, hiệu quả, hiệu lực hoạt động giám sát, kiểm tra, thanh tra TTCK; giám sát chặt chẽ hoạt động công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ và xử lý vi phạm nghiêm mọi hành vi vi phạm để giữ thị trường minh bạch, công

bằng. Khẩn trương ứng dụng công nghệ hiện đại vào công tác thanh tra giám sát.

Thứ năm, tiếp tục nâng cao chất lượng hàng hóa trên TTCK, đảm bảo các hàng hóa giao dịch luôn đúng theo quy định, tiêu chuẩn, không để cổ phiếu “kém chất lượng” được giao dịch, đồng thời tiếp tục đa dạng hóa cơ sở nhà đầu tư.

Thứ sáu, tập trung đẩy mạnh đầu tư hơn nữa trong việc ứng dụng công nghệ thông tin để quản lý thị trường được tốt hơn, giúp thị trường được vận hành ổn định hơn. Bên cạnh đó, tiếp tục củng cố nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Chủ đề 5: Nhận diện bất cập và khuyến nghị chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Diễn biến chung về thị trường BĐS Việt Nam 2023 là tiếp tục trầm lắng, tiềm ẩn nhiều khó khăn và thách thức. Thị trường BĐS chưa “đảo chiều” theo như kỳ vọng, mặc dù cơ quan quản lý nhà nước đã quyết liệt thực hiện các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Nguồn vốn trong thị trường BĐS vẫn chưa được khai thông. Thị trường thiếu hụt nguồn cung ở các phân khúc, cơ cấu hàng hóa BĐS chưa phù hợp, đặc biệt thiếu trầm trọng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ. Giá BĐS vẫn tăng cao, nhất là nhà chung cư đang gây khó khăn cho những người mua có nhu cầu ở thực. Số lượng giao dịch và thanh khoản đã có dấu hiệu chuyển biến nhưng còn chậm. Các doanh nghiệp BĐS rút lui, rời bỏ thị trường lớn hơn so với doanh nghiệp gia nhập ở lĩnh vực đầu tư phát triển và kinh doanh dịch vụ BĐS. Để tiếp tục tháo gỡ các khó khăn và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS ổn định, bền vững trong thời gian tới, các khuyến nghị được đưa ra tập trung vào 04 nhóm giải pháp trọng tâm như sau:

Kiến nghị 5.1: Hoàn thiện thể chế và khung khổ pháp lý hướng tới phát triển thị trường BĐS bền vững và lành mạnh

Đề tháo gỡ các khó khăn liên quan đến vấn đề pháp lý cho thị trường BĐS, các cơ quan chức năng cần thực hiện một số giải pháp sau:

Thứ nhất, về các giải pháp ngắn hạn và cấp bách trong năm 2024. Cần tập trung vào các giải pháp cụ thể nhằm thực hiện hiệu quả Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 và Nghị quyết 97/NQ-CP ngày 7/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và ổn định kinh tế vĩ mô.

- Bộ Xây dựng: Tổ chức triển khai thực hiện sát sao các nhiệm vụ của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ nhằm tăng cường công tác rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý trong triển khai thực hiện dự án BĐS cho các địa phương, doanh nghiệp tại các thành phố trực thuộc Trung ương.

- Bộ Tài chính: Nghiên cứu xem xét gia hạn một số điều của Nghị định 08/2023/NĐ-CP để tạo điều kiện cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ nhằm từng bước xây dựng hoàn thiện thị trường TPDN tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế nhưng vẫn phù hợp với thực tiễn Việt Nam.

- NHNN cần rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các Thông tư 02/2023-TT-NHNN; Thông tư 03/2023-TT-NHNN, Thông tư 06/2023/TT-NHNN và các văn bản pháp luật liên quan nhằm sửa đổi bổ sung hoặc bãi bỏ các quy định không phù hợp tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp tiếp cận tín dụng cho mua và đầu tư BĐS.

Thứ hai, về các giải pháp dài hạn:

- Tiếp tục rà soát hoàn thiện các góp ý Luật sửa đổi liên quan đến thị trường BĐS trình cơ quan có thẩm quyền đề thông qua nhằm tháo gỡ các khó khăn pháp lý ở phạm vi Luật (Luật Đất đai sửa đổi và Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi, Luật đầu tư....).

- Nghiên cứu ban hành các Nghị định và Thông tư hướng dẫn triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật đất đai (sửa đổi) 2024.

Kiến nghị 5.2: Đẩy mạnh quá trình tái cơ cấu hàng hóa BĐS nhằm đa dạng hóa nguồn cung và giảm giá bán sản phẩm BĐS

Để tháo gỡ khó khăn về nguồn cung BĐS trên thị trường, đặc biệt là giải quyết tình trạng “lệch pha cung cầu”, trong thời gian tới cần:

- Tái cơ cấu lại phân khúc thị trường và hàng hoá BĐS, chuyên hướng đầu tư vào phân khúc thị trường căn hộ vừa và nhỏ có giá vừa túi tiền nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở thực rất lớn của đông đảo người có thu nhập thấp và trung bình. Đồng thời, cơ cấu lại giá thành và cách tính giá bán của các dự án nhà ở thương mại một cách hợp lý, bao gồm các khoản chi phí tạo lập quỹ đất; chi phí xây dựng; chi phí tài chính và chi phí quản lý, và các khoản chi phí khác.

- Bộ Xây dựng cần có các hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể cho các doanh nghiệp BĐS chủ động điều chỉnh hoạt động kinh doanh, tái cơ cấu doanh nghiệp cho phù hợp thông qua các biện pháp: giảm giá bán; điều chỉnh cơ cấu hàng hóa cho phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của thị trường; tăng chiết khấu và có các chính sách khuyến mãi, hậu mãi nhằm kích sức cầu, gia tăng

niềm tin thị trường, tạo dòng tiền và thanh khoản cho doanh nghiệp BĐS.

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội nhằm tăng nguồn cung cho thị trường thông qua các chính sách hỗ trợ của Nhà nước trong quá trình thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040 và 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).

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách phù hợp để phát triển mạnh nhà ở cho thuê, kể cả nhà ở xã hội đầu tư từ NSNN và nhà ở cho thuê do doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư phục vụ nhu cầu thuê nhà ở của người dân khu vực đô thị và công nhân tại các khu công nghiệp. Khẩn trương ban hành quy định cụ thể hóa các chính sách về phát triển nhà ở cho thuê và nhà ở công nhân trong Luật Nhà ở 2023.

- Xác định cơ cấu hàng hóa BĐS phù hợp tại từng địa phương, khu vực dựa trên dự báo về dân số, thu nhập bình quân, định hướng phát triển kinh tế xã hội từng thời kỳ làm cơ sở cho việc lập kế hoạch phát triển của địa phương và định hướng cho các nhà đầu tư.

- Cho phép điều chỉnh và hướng dẫn quy trình thực hiện chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội để cho thuê hoặc cho thuê mua các đối tượng chính sách; Nghiên cứu xem xét thí điểm thực hiện việc phân cấp, thẩm quyền quyết định điều chỉnh dự án xây dựng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội cho UBND các tỉnh/thành phố nhằm đẩy mạnh quá trình thực hiện cơ cấu hàng hóa BĐS trên thị trường.

Kiến nghị 5.3: Khơi thông các dòng vốn nhằm đa dạng hóa nguồn vốn trong dài hạn cho thị trường BĐS

Thực tế cho thấy, dòng vốn chảy vào thị trường BĐS Việt Nam đến chủ yếu vào từ kênh tín dụng, TPDN và huy động của khách hàng. Vì vậy, cần triển khai một số giải pháp nhằm huy động và khơi thông vốn cho thị trường BĐS đó là:

Thứ nhất, khơi thông nguồn vốn từ tín dụng ngân hàng:

- Các NHTM cần ban hành các tiêu chí cho vay phù hợp đối với các loại BĐS khác nhau, hạn chế tập trung tín dụng quá nhiều vào các dự án BĐS, nhà ở cao cấp; tập trung nguồn vốn tín dụng đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở thương mại có hiệu quả cao, tiêu thụ tốt, đáp ứng nhu cầu thực của người dân. Đồng thời, tập trung cho các dự án, phương án vay vốn khả thi, đối tượng khách hàng có năng lực tài chính, khả năng trả nợ đầy đủ và đúng hạn.

- Các NHTM cần tiếp tục thực hiện thông tư số 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong một thời gian nhất định cho đến khi nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng trở lại bình thường, để tăng khả năng chống chịu của doanh nghiệp và tăng thêm cơ hội tiếp cận các khoản vay tín dụng mới.

- Mở rộng tín dụng đi đôi với kiểm soát chất lượng tín dụng, tăng cường công tác thẩm định, giám sát việc sử dụng vốn vay, đảm bảo đúng mục đích, hạn chế nợ xấu mới phát sinh trong lĩnh vực BĐS. Rà soát, đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng vay trong đó có các doanh nghiệp kinh doanh BĐS để cơ cấu lại nợ một cách phù hợp.

Thứ hai, phát triển dòng vốn từ trái phiếu BĐS:

- Đối với trái phiếu BĐS đã phát hành: Bộ Tài chính cần rà soát tình trạng tài chính (bao gồm tài sản, nợ, dòng tiền) của các

công ty phát hành TPDN hiện đang gặp khó khăn; căn cứ vào kết quả rà soát này để khoanh vùng các doanh nghiệp phát hành trái phiếu (chủ yếu là các nhà phát triển BĐS) có thể hỗ trợ, theo dõi các biện pháp thực hiện các nghĩa vụ nợ trong thời gian tới.

- Đối với trái phiếu BĐS đăng ký phát hành mới: Các cơ quan quản lý giám sát cần tăng cường theo dõi, giám sát các trường hợp doanh nghiệp, nhóm doanh nghiệp có liên quan phát hành TPDN khối lượng lớn. Xác định đường đi của dòng tiền qua các giao dịch phát hành TPDN/cho vay/góp vốn/đầu tư/ủy thác vốn...giữa các bên liên quan để phòng ngừa việc lách các quy định về an toàn của ngân hàng để rót vốn vào lĩnh vực BĐS, sử dụng vốn phát hành TPDN sai mục đích.

Thứ ba, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, tạo kênh huy động vốn dài hạn cho thị trường BĐS:

- Thúc đẩy và thu hút nguồn vốn đầu tư nước vào lĩnh vực BĐS, tái cấu trúc nguồn vốn, đẩy mạnh M&A dự án BĐS với sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài.

- Khuyến khích sự phát triển của các nhà đầu tư có tổ chức trên thị trường BĐS thông qua việc thúc đẩy sự phát triển của các Quỹ đầu tư BĐS để đa dạng hóa các kênh huy động vốn, nhằm giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn huy động từ các TCTD và thị trường TPDN.

Kiến nghị 5.4: Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo thị trường BĐS và tăng cường tính minh bạch của thị trường BĐS

- Hoàn thiện, duy trì thường xuyên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS. Thường xuyên bám sát tình hình thị trường BĐS để kịp thời điều chỉnh, tháo gỡ những khó khăn, hạn chế, bất cập của cơ chế, chính sách, pháp luật đối với thị trường BĐS, để đảm bảo thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống thông tin về thị trường BĐS thống nhất từ Trung ương tới địa phương, yêu cầu các địa phương và doanh nghiệp thực hiện chế độ báo cáo nghiêm túc, tập trung, đầy đủ, kịp thời, làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách, đồng thời góp phần công khai, minh bạch hoá thị trường.

- Nâng cao chất lượng hoạt động của các tổ chức kinh doanh dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS (các doanh nghiệp môi giới, sàn giao dịch) theo hướng nâng cao yêu cầu về nhân sự, chuyên môn, điều kiện về cơ sở vật chất. Cơ quan quản lý cần ban hành sớm văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện các điều kiện về kinh doanh dịch vụ BĐS và đào tạo tổ chức thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới, quản lý điều hành sàn giao dịch BĐS theo Luật Kinh doanh BĐS 2023.

- Thành lập trung tâm dữ liệu về hàng hóa BĐS, Trung tâm này sẽ do Nhà nước thành lập nhằm kiểm soát lượng cung và lượng cầu trên thị trường để có chính sách điều tiết hợp lý và kiểm soát các BĐS giao dịch qua sàn.

- Đẩy mạnh việc thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch BĐS với mục tiêu kiểm soát và đánh giá được giao dịch, đồng thời cũng là cơ sở cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất và BĐS, phục vụ mục tiêu xây dựng, ban hành chỉ số giá BĐS và các chỉ số đánh giá thị trường.

Trên đây là những kiến nghị cụ thể được chắt lọc và rút ra từ những những hoạt động nghiên cứu khoa học của Trường Đại học Kinh tế Quốc dân. Hi vọng rằng các kiến nghị có thể đóng góp vào quá trình phát triển của nền kinh tế trong bối cảnh mới.

KIẾN NGHỊ QUÝ I NĂM 2024 CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN
NATIONAL ECONOMICS UNIVERSITY

Địa chỉ: 207 Đường Giải Phóng,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 36280280
Fax: (84-24) 38695992
Cổng TTĐT: www.neu.edu.vn