

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 42/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2020

*“V/v Quy trình thực hiện dự án nhà ở
thương mại theo quy định của Luật
Đầu tư và Luật Nhà ở”*

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;
Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Tư pháp;
Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tài chính;
Sở Giao thông Vận tải; Sở Nội vụ
Công an thành phố
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) vừa nhận được **Văn bản số 2837/VP-ĐT ngày 08/04/2020** của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh truyền đạt ý kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Võ Văn Hoan về quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, như sau:

“1. Cơ bản thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2363/SXD-PTĐT ngày 06 tháng 3 năm 2020 về quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở. Giao Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục rà soát, khẩn trương thực hiện các nội dung sau:

1.1. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan rà soát, bổ sung, hoàn chỉnh thêm quy trình nêu trên đối với các nội dung: thời gian thực hiện của từng bước; trách nhiệm cụ thể của các sở - ngành; cơ chế kiểm tra, xử lý vi phạm; việc ứng dụng công nghệ thông tin để giám sát, kiểm tra quá trình thực hiện, công khai tiến độ các dự án để tăng cường tính minh bạch của thị trường bất động sản.

1.2. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan xây dựng quy trình liên thông, quy định rõ cơ chế phối hợp của các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, trình Ủy ban nhân dân thành phố trước khi công bố.

2. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát Luật Quy hoạch đô thị và Luật Đầu tư; dự thảo Tờ trình báo cáo nội dung bất cập của 02 Luật trên (nhà đầu tư, chủ đầu tư) cùng đề xuất giải quyết, trình tập thể Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố để họp xem xét, quyết định”.

Công văn số 2363/SXD-PTĐT ngày 06/03/2020 của Sở Xây dựng đã đề xuất quy trình 05 Bước, như sau:

- Bước 1:** Thực hiện thủ tục **“Quyết định chủ trương đầu tư”**.
- Bước 2:** Thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- **Bước 3:** Thực hiện thủ tục **giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.**
- **Bước 4:** Thực hiện thủ tục **xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất.**
- **Bước 5:** Thực hiện thủ tục **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.**

Hiệp hội nhận thấy, **dự án nhà ở có chi phí đầu tư rất lớn và thường phải mất khoảng 5-7 năm** để thực hiện giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thi công các công trình cơ sở hạ tầng, móng, móng, mới hội đủ điều kiện huy động vốn, như: **(i) Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo giá thị trường; (ii) Phải ký quỹ từ 1-3% tổng vốn đầu tư; (iii) Chi phí xây lắp các công trình của dự án; (iv) Chi phí vốn, lãi vay; (v) Chi phí bảo lãnh ngân hàng khi bán nhà ở hình thành trong tương lai; (vi) Chi phí quản lý doanh nghiệp, quản lý dự án...**

Thực tiễn hoạt động đầu tư xây dựng của các dự án nhà ở thương mại cho thấy, thực hiện quy trình thủ tục **xác định giá đất (Sở Tài nguyên Môi trường), thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất (Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố)** trên thực tế mất rất nhiều thời gian, doanh nghiệp phải chờ đợi rất lâu mới **nộp được tiền sử dụng đất, dẫn đến dự án nhà ở chậm được triển khai thực hiện.** Trong những năm qua, thời gian thực hiện thủ tục này mất khoảng 02 năm, nhưng nhiều dự án phải mất từ 03 năm trở lên.

Nếu tại **Bước 4**, doanh nghiệp **phải nộp tiền sử dụng đất trước khi** được công nhận là chủ đầu tư; dự án vẫn chưa được thẩm định thiết kế; chưa được cấp Giấy phép xây dựng; chưa được triển khai thi công, thì **không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các văn bản dưới Luật.**

Nếu phải **nộp tiền sử dụng đất tại Bước 4**, doanh nghiệp bị **chôn vốn khoảng 5-7 năm hoặc lâu hơn, làm tăng chi phí đầu tư, tăng giá thành nhà ở** mà cuối cùng người mua nhà phải gánh chịu.

Nếu đến **Bước 6**, doanh nghiệp mới được **công nhận chủ đầu tư, mới được thẩm định thiết kế, cấp Giấy phép xây dựng và mới được thi công xây dựng các công trình của dự án (Thời gian thi công mất 2-3 năm mới đủ điều kiện huy động vốn).** Quy định này cũng không phù hợp với các quy định của Luật Xây dựng và cũng không đúng với thực tiễn hoạt động đầu tư xây dựng dự án nhà ở.

Do quy trình thủ tục hành chính thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở **có vai trò cực kỳ quan trọng**, vừa phải đảm bảo tuân thủ và chấp hành pháp luật, vừa phải thể hiện đầy đủ tinh thần cải cách hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, nên Hiệp hội **đã có nhiều văn bản khẩn thiết đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố** xem xét để hoàn thiện quy trình 05 Bước.

Nhưng, Hiệp hội **rất quan ngại** vì Văn bản số 2837/VP-ĐT ngày 08/04/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, đã **“Cơ bản thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2363/SXD-PTĐT ngày 06 tháng 3 năm 2020 về quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở”.**

Do vậy, Hiệp hội **một lần nữa khẩn thiết đề nghị** Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành quan tâm, xem xét lại để hoàn thiện quy trình 05 Bước thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, như sau:

1/- Quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư (đối với trường hợp nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất ở hợp pháp):

- **Bước 1 (thông nhất):** Lập thủ tục “**Quyết định chủ trương đầu tư**” theo quy định của Luật Đầu tư; giao Sở Kế hoạch Đầu tư phối hợp cùng Tổ chuyên gia.

- **Bước 2 (thông nhất):** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị; giao Sở Quy hoạch Kiến trúc chủ trì.

- **Bước 3 (thông nhất):** Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; giao Sở Tài nguyên Môi trường tổ chức thực hiện.

- **Bước 4 (đề nghị sửa đổi, hoàn thiện lại):** Công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng, giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện.

- **Bước 5 (đề nghị sửa đổi, hoàn thiện lại):** Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án theo quy định; giao Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện.

Hiệp hội nhận thấy trong thực tế, các chủ đầu tư **đều hoàn thành nộp tiền sử dụng đất** trong quá trình thi công xây dựng các công trình của dự án tại Bước 4, để đủ điều kiện huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

2/- Quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư (đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp):

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành xem xét, phê duyệt quy trình **04 Bước**, như sau:

- **Bước 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư** (theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP; Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quyết định 03/2019/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố).

- **Bước 2: Lập thủ tục trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án.**

- **Bước 3: Thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng, triển khai đầu tư xây dựng** (theo quy định tại Nghị định 59/2015/NĐ-CP; Nghị định 42/2017/NĐ-CP).

- **Bước 4: Xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án.**

3/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Doanh nghiệp **tự tạo lập quỹ đất** làm dự án nhà ở xã hội, nhưng các dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp **cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp.**

Dự án nhà ở xã hội có đặc thù là **được miễn tiền sử dụng đất**, nên cần có quy trình giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng riêng, theo hướng rút gọn quy trình thủ tục **còn 04 bước (giảm 01 bước so với dự án nhà ở thương mại)**. Hiệp hội đề xuất thực hiện các bước, như sau:

- **Bước 1:** Lập thủ tục “**Quyết định chủ trương đầu tư**”, giao Sở Kế hoạch Đầu tư tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 2:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, giao Sở Quy hoạch Kiến trúc tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 3:** Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện theo quy định; **Đồng thời**, lập thủ tục công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và cho phép chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện song song, theo quy định.

- **Bước 4:** Lập thủ tục xác định tiền sử dụng đất dự án và cho chủ đầu tư được miễn nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định (*Ghi chú: Phải xác định tiền sử dụng đất dự án nhà ở xã hội để sau này, khi chủ sở hữu chuyển nhượng nhà ở xã hội thì phải thực hiện nghĩa vụ nộp lại tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở*).

Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện Bước 4 không làm ảnh hưởng tiến độ triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội, nên thực chất chỉ mất thời gian để làm thủ tục hành chính tại Bước 1, Bước 2, Bước 3.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:

- Văn bản số 2837/VP-ĐT;
- Văn bản số 2363/SXD-PTĐT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các văn bản dưới Luật **đều không quy định** chủ đầu tư dự án nhà ở **phải nộp tiền sử dụng đất** trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, hoặc trong giai đoạn thi công xây dựng, mà chỉ yêu cầu chủ đầu tư **phải nộp tiền sử dụng đất trước khi bán nhà, nền nhà, hoặc huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai**, như sau:

- Khoản 1 Điều 194 **Luật Đất đai**, Khoản (1.c) Điều 41, Khoản 2 Điều 27 **Nghị định 43/2014/NĐ-CP** quy định chủ đầu tư dự án nhà ở **phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước trong **02 trường hợp: (i) Trước khi bán nhà ở, bán nền nhà cho khách hàng (kể cả nhà ở, nền nhà hình thành trong tương lai); (ii) Hoặc trước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án cho chủ đầu tư.**

- Khoản 7 Điều 22; Khoản 5 Điều 39; Khoản 5 Điều 43 và Khoản 2 Điều 54 **Luật Kinh doanh bất động sản** cũng quy định chủ đầu tư dự án nhà ở **bắt buộc phải thực hiện nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước trong **02 trường hợp: (i) Trước khi bán nhà ở, bán nền nhà cho khách hàng; (ii) Hoặc trước khi huy động vốn bán nhà ở, nền nhà hình thành trong tương lai**, tương tự như các quy định của pháp luật về đất đai.

- Điều 107 Luật Xây dựng quy định điều kiện khởi công xây dựng công trình, **cũng không quy định chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước thì mới được thi công; Điều 108 Luật Xây dựng quy định “*Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai*”, mà pháp luật về đất đai không quy định chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất trong giai đoạn thi công xây dựng các công trình của dự án.