

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 90/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 09 năm 2020

“V/v “Tắc tiền sử dụng đất” làm “tắc sổ hồng”, người mua nhà bất an, tiềm ẩn “điểm nóng” tranh chấp, tụ tập đông người, ảnh hưởng đến an ninh trật tự”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo về tình trạng “tắc tiền sử dụng đất” dẫn đến “tắc sổ hồng”, làm cho người mua nhà bất an, tiềm ẩn “điểm nóng” tranh chấp, tụ tập đông người, ảnh hưởng đến an ninh trật tự và đề xuất giải pháp xử lý.

1/- Đánh giá tình trạng “tắc tiền sử dụng đất” dẫn đến “tắc sổ hồng” trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:

Hiệp hội nhận thấy, tình trạng **chậm cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” (sổ hồng)** cho khách hàng mua nhà, tại các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố, đã xảy ra trong nhiều năm qua, dẫn đến nhiều hệ lụy.

Trên thực tế, nhất là nhiều năm trước đây, cũng đã có một số chủ đầu tư thiếu trách nhiệm, thiếu năng lực, thậm chí có trường hợp vi phạm pháp luật, dự án không đủ điều kiện để thực hiện thủ tục cấp “sổ hồng” làm thiệt hại cho khách hàng mua nhà. Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã chỉ đạo quyết liệt, giải quyết cấp “sổ hồng” cho nhiều người mua nhà tại các dự án nhà ở bị “treo” hàng chục năm trước đây.

Trong các năm gần đây, nhiều chủ đầu tư đã rất nỗ lực để hoàn thành bàn giao đưa dự án vào sử dụng, đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp “sổ hồng” cho khách hàng mua nhà, nhưng hoàn toàn bị lệ thuộc vào việc xem xét giải quyết của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hiệp hội mới chỉ tổng hợp số liệu từ **53 dự án** thuộc **12 Tập đoàn và doanh nghiệp**, thì đã có đến **28.324 căn nhà và căn hộ officetel**, gồm **25.631 căn nhà (chủ yếu là căn hộ chung cư)** và **2.693 căn hộ officetel** đã bị chậm cấp “sổ hồng”, trong tổng số **490 dự án nhà ở** được phê duyệt trong các năm 2015-2019 (chưa bao gồm các dự án đã triển khai trước năm 2015).

Sở Tài nguyên Môi trường thừa nhận, hiện nay còn **hơn 100 dự án** đã nộp hồ sơ đề nghị tính tiền sử dụng đất nhưng **chưa được giải quyết**. Hiệp hội nhận thấy, **nếu thống kê đầy đủ số liệu của hàng trăm dự án đã bàn giao nhà cho khách hàng, nhưng chưa được tính tiền sử dụng đất, thì số lượng căn nhà bị chậm cấp “sổ hồng” còn lớn hơn nhiều lần.**

Việc “tắc tiền sử dụng đất” dẫn đến “tắc sổ hồng” cho người mua nhà, đã dẫn đến các hệ quả tiêu cực, như sau:

(1) Vừa không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng, đồng thời gây tâm lý hoang mang, bất an cho khách hàng mua nhà.

(2) Vừa làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước. Số thu tiền sử dụng đất bị sụt giảm liên tục từ năm 2018 đến nay: Năm 2018, chỉ thu 16.493 tỷ đồng, giảm 21,2%; Năm 2019, chỉ thu 14.650 tỷ đồng, giảm 11,2% so với năm trước; 08 tháng đầu năm 2020, chỉ

thu 4.453 tỷ đồng, giảm đến 52% so với 08 tháng đầu năm 2019. Điều đáng quan tâm là tỷ trọng tiền sử dụng đất trong tổng thu ngân sách của thành phố 05 năm vừa qua, chỉ chiếm 3-5%, thấp hơn rất nhiều so với các năm trước đây (*thường chiếm tỷ trọng 9-10% số thu ngân sách*). Nếu tháo gỡ được “ách tắc” tiền sử dụng đất, thì sẽ tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

(3) Vừa làm thiệt hại cho chủ đầu tư dự án, vì chẳng những không thu được 5% giá trị hợp đồng (*còn lại*), lại bị mang tiếng “*bội tín*” với khách hàng. Hiệp hội nhận thấy, trong 05 năm vừa qua, nhiều chủ đầu tư đã rất trách nhiệm và nỗ lực xin nộp tiền sử dụng đất nhưng vẫn không nộp được, nên bị tắc “*sổ hồng*” và bị tổn hại về uy tín thương hiệu.

(4) Đáng quan ngại là đã có một số trường hợp người mua nhà khiếu kiện gay gắt, phát sinh tụ tập đông người, căng băng rôn, biểu ngữ, ảnh hưởng đến an ninh trật tự.

(5) Hiệp hội nhận thấy, có 02 vấn đề cần tách ra để xử lý phù hợp: (i) *Người mua nhà là bên ngay tình, vô can, nếu đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua nhà, thì phải được “ưu tiên” giải quyết cấp “sổ hồng” trước;* (ii) *Về nghĩa vụ tài chính, tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) giữa chủ đầu tư dự án với Nhà nước, thì tách ra xử lý riêng, với điều kiện chủ đầu tư cam kết và có giải pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước.*

2/- Thống kê 53 dự án nhà ở của 12 doanh nghiệp bị chậm cấp “sổ hồng”:

STT	Tên doanh nghiệp	Số lượng		
		Dự án	Căn nhà	Căn hộ officetel
1	CtyCP Tập đoàn Hưng Thịnh	13	7.944	847
2	Cty CP Tập đoàn Novaland	11	6.118	1.165
3	Tập đoàn bất động sản (<i>đề nghị không nêu tên</i>)	10	3.489	
4	Cty CP Quốc Cường Gia Lai	7	3.414	681
5	Cty CP Địa ốc Sài Gòn (Sài Gòn Res)	3	1.377	
6	Cty CP Kinh doanh Địa ốc Him Lam	1	1.092	
7	Cty CP Tập đoàn C.T	2	700	
8	Cty CP Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát	1	476	
9	Cty CP Bất động sản Sơn Kim (SonKimLand)	1	423	
10	Cty CP ĐT Phát triển Bất động sản An Gia	1	392	
11	Cty TNHH Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5	2	176	
12	Cty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành	1	30	
Tổng cộng:		53	25.631	2.693

3/- Nguyên nhân chậm cấp “sổ hồng”:

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp rất chia sẻ với những khó khăn của các cơ quan nhà nước và cán bộ công chức nhà nước trong thực thi công vụ, vì trong thời gian qua, có những cán bộ công chức rất trách nhiệm và nỗ lực phục vụ người dân và doanh nghiệp.

Nhưng cũng đã xuất hiện **nguy cơ “rủi ro trong thi hành công vụ”**, có một phần do hệ thống pháp luật chưa thật đảm bảo tính hệ thống, tính thống nhất, tính đồng bộ và tính liên thông.

Nhìn tổng thể, việc chậm cấp “sổ hồng” do nhiều nguyên nhân, trong đó, **nguyên nhân chủ yếu là các chủ đầu tư bị “tắc tiền sử dụng đất”, không nộp được tiền sử dụng đất, dẫn đến “tắc sổ hồng” cấp cho người mua nhà.**Nổi lên hàng đầu là **công tác thực thi pháp luật của một số cơ quan chuyên môn và một số cán bộ công chức còn quá bất cập.** Bên cạnh đó, có những quy định pháp luật như “đánh đố”, làm cho cán bộ công chức “lúng túng”, như Khoản 2 Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, về “*phương pháp thặng dư*” đã quy định “*Tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu*”.

Đồng thời, có các nguyên nhân trực tiếp, như sau:

(1) Chủ đầu tư **đã tạm nộp tiền sử dụng đất**, nhưng đến nay vẫn chưa được thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp, để nộp bổ sung (hoặc được hoàn trả), để được xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, để được cấp “sổ hồng” cho khách hàng, như trường hợp 11 dự án nhà chung cư của Tập đoàn Novaland; 02 dự án nhà chung cư của Tập đoàn Hưng Thịnh.

(2) Chủ đầu tư **đã nộp tiền sử dụng đất, đã được cấp “sổ hồng” cho một phần diện tích dự án nhà chung cư.** Nhưng, nay không được tiếp tục cấp “sổ hồng” cho phần diện tích dự án nhà chung cư còn lại, vì Sở Tài nguyên Môi trường yêu cầu xem xét tính toán, **có thể nộp thêm tiền sử dụng đất (bổ sung), đối với phần diện tích tầng hầm để xe vượt ra ngoài ranh diện tích khối để xây dựng nhà chung cư, như dự án Gateway Thảo Điền của Sơn Kim Land.**

Đối với **các hồ sơ (mới)** đề nghị tính tiền sử dụng đất các dự án nhà chung cư có phần **diện tích tầng hầm để xe vượt ra ngoài ranh diện tích khối để xây dựng nhà chung cư**, Sở Tài nguyên Môi trường xem xét tính toán tiền sử dụng đất, **kéo dài đến nay vẫn chưa có kết quả**, như dự án Sài Gòn Mía, dự án chung cư Lô 3, Lô 4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng của Tập đoàn Hưng Thịnh; dự án khu chung cư Him Lam Phú An, quận 9 và hàng trăm dự án nhà chung cư (tương tự) trên địa bàn thành phố, dẫn đến **chủ đầu tư không nộp được tiền sử dụng đất và khách hàng mua nhà bị chậm cấp “sổ hồng”.**

(3) Mới đây, Sở Tài nguyên Môi trường có Văn bản số 6211/STNMT-QLĐ ngày 23/07/2020 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh “Về xác định diện tích đất ở tại các dự án xây dựng nhà ở chung cư”, kiến nghị: “*Theo quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và đất đai (...), toàn bộ diện tích đất khuôn viên đất xây dựng khu nhà ở chung cư phù hợp quy hoạch đất ở (sau khi đã trừ lộ giới đường giao thông, hành lang an toàn..., bao gồm diện tích đất xây dựng chung cư - khối để và diện tích đất làm hồ bơi, vườn hoa, sân chơi, lối đi nội bộ, bãi đậu xe nổi...)* **phải được xác định là đất ở, phải tính thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất**, tiền thuê đất (nếu là xây dựng nhà ở để cho thuê) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chủ đầu tư dự án phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, duy tu, bảo dưỡng và bàn giao lại cư dân (do Ban Quản trị chung cư làm đại diện) để quản lý, sửa chữa, bảo trì từ nguồn kinh phí 2% theo Khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở mà không bàn giao cho cơ quan Nhà nước (...), Nhà nước

không sử dụng vốn ngân sách bảo trì công trình chỉ phục vụ chung cho cộng đồng cư dân nhà chung cư”.

Từ **quan điểm chủ quan** này, nên Sở Tài nguyên Môi trường **chưa cấp “sổ hồng” cho nhiều dự án nhà chung cư**, dẫn đến **khách hàng mua nhà cũng chưa được cấp “sổ hồng”**.

Đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành, Hiệp hội nhận thấy, đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường tại Văn bản số 6211/STNMT-QLĐ **chưa thật chuẩn xác** và Hiệp hội đã có Văn bản số 77/2020/CV-HoREA ngày 06/08/2020 kháng nghị lên Ủy ban nhân dân thành phố (đính kèm).

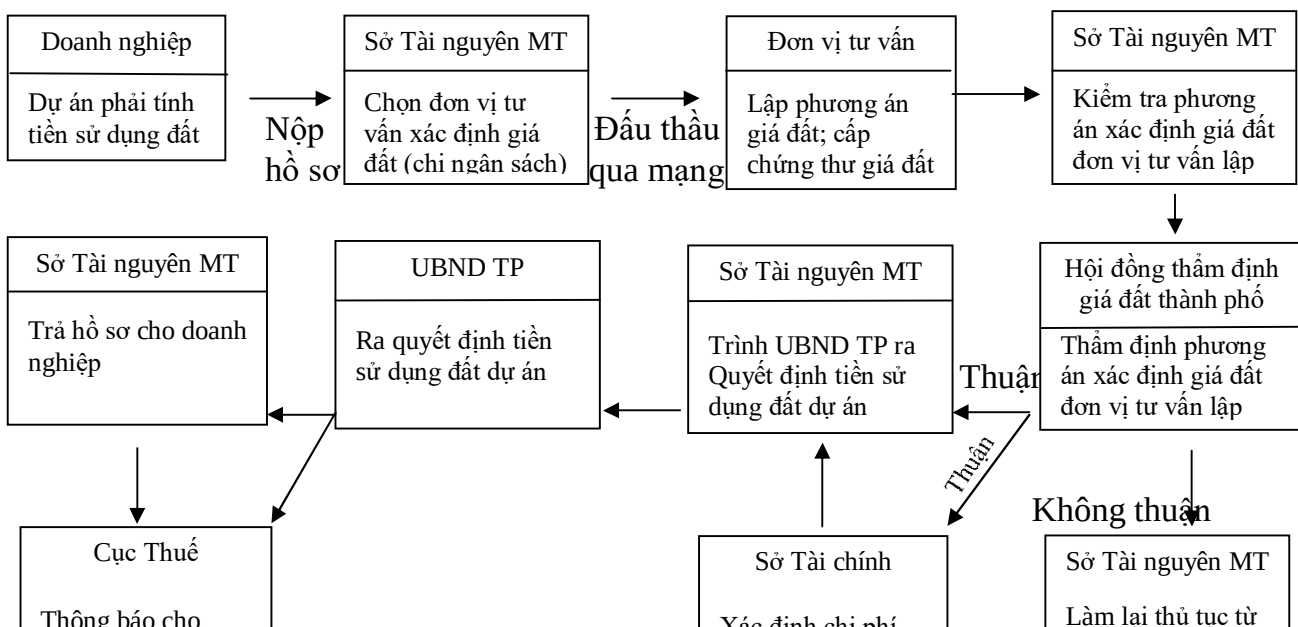
(4) Pháp luật quy định, trường hợp chủ đầu tư dự án xin **điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc** công trình, nếu tăng hệ số sử dụng đất, tăng diện tích kinh doanh, thì phải nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung. Việc chủ đầu tư dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, có thể làm phát sinh nghĩa vụ tài chính (bổ sung), nhưng các cơ quan có thẩm quyền chậm xác định nghĩa vụ tài chính (bổ sung), dẫn đến chủ đầu tư không hoàn thành được nghĩa vụ tài chính (bổ sung) với Nhà nước, nên không làm được “sổ hồng” cho khách hàng mua nhà, như dự án khu chung cư thương mại **16 Âu Cơ, quận Tân Phú**; dự án khu cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư **số 10 Phổ Quang, quận Tân Bình** của Tập đoàn Hưng Thịnh.

Bên cạnh đó, có trường hợp không tăng hệ số sử dụng đất, không tăng diện tích kinh doanh, nhưng **Sở Tài nguyên Môi trường vẫn yêu cầu chủ đầu tư liên hệ** Sở Tài chính, Cục Thuế, Chi Cục Thuế xác định và nộp giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm (nếu có). Thậm chí, có trường hợp đã được **Ủy ban nhân dân thành phố kết luận không thu thêm tiền sử đất** của công trình do không thay đổi hệ số sử dụng đất. Nhưng **từ tháng 10/2019 đến nay, vẫn chưa cấp “sổ hồng”** cho 56 khách hàng của dự án cao ốc Bình Đông Xanh, quận 8 của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (Công ty Sài Gòn 5).

(5) Công ty Sài Gòn 5 **góp 50% vốn** vào dự án cao ốc Screc 2, quận 2, do Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà Sài Gòn là chủ đầu tư và được chia 120 căn hộ và 3 tầng thương mại, đã hoàn thành bàn giao từ năm 2014, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp “sổ hồng”. Nguyên nhân bị chậm trễ, là do cơ quan Nhà nước phải kiểm tra để xác định, đây là **chuyển nhượng dự án hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất** từ Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà (chủ đầu tư cấp 1) sang Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà Sài Gòn (chủ đầu tư cấp 2).

(6) Nhìn tổng thể, Sở Tài nguyên Môi trường **giải quyết rất chậm các hồ sơ cấp “sổ hồng”**, kể cả trong trường hợp chủ đầu tư đã nộp đầy đủ thủ tục, thì cũng **mất khoảng 01 năm**.

4/- Quy trình xác định giá đất, thẩm định giá đất, tính tiền sử dụng đất dự án:



Từ sơ đồ trên, Hiệp hội có một số nhận xét, như sau:

Một là, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác định giá đất dự án, thực hiện đấu thầu qua mạng để lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất, lập chứng thư giá đất.

Hai là, Sở Tài chính giữ vai trò chính (là Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) trong quy trình thực hiện thẩm định giá đất, để Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định tiền sử dụng đất dự án. Từ cuối năm 2017 đến nay, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất, đã mời cả chủ đầu tư tham dự và giải trình, nên giải quyết nhanh hơn các hồ sơ tính tiền sử dụng đất. Do vậy, **nếu hồ sơ qua được các “ải” Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, thì chủ đầu tư mới có khả năng sớm nộp được tiền sử dụng đất dự án. Nên giải quyết “điểm nghẽn” của khâu thụ lý hồ sơ tại các Sở là quyết định.**

Ba là, quy định về lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất còn bất cập. Theo quy định thì **ngân sách nhà nước chỉ trả chi phí xác định giá đất**, nên Sở Tài nguyên và Môi trường phải tổ chức đấu thầu qua mạng, để lựa chọn đơn vị tư vấn có **giá chào thầu thấp nhất** được trúng thầu, thậm chí có đơn vị tư vấn chỉ bỏ thầu một vài triệu đồng để được trúng thầu, để sau đó được “độc quyền” thực hiện công tác xác định giá đất dự án, và chủ đầu tư rất “khó sở” vì đơn vị tư vấn này. Đây là một yếu tố dẫn đến sự thiếu minh bạch, cơ chế “xin-cho” và tiêu cực như có thể xuất hiện “sân sau”, làm tổn hại lợi ích của người tiêu dùng, doanh nghiệp và Nhà nước.

5/- Quy định pháp luật về trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp “sổ hồng” cho khách hàng mua nhà:

(1) Theo quy định tại Khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở về **trách nhiệm của chủ đầu tư** dự án xây dựng nhà ở thương mại, thì **“Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (...)”**

(2) Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ, quy định tại **“Điều 31. Không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, nhận chuyển quyền sử dụng đất tại dự án kinh doanh bất động sản**

Tổ chức thực hiện dự án kinh doanh bất động sản không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 13 của Luật kinh doanh bất động sản thì hình thức và **mức xử phạt** tương ứng với thời gian và mức độ vi phạm như sau:

1. Từ sau 50 ngày đến 06 tháng: a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ,

công trình xây dựng, thửa đất; c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

2. Từ trên 06 tháng đến 09 tháng: a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

3. Từ trên 09 tháng đến 12 tháng: a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; c) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

4. Từ 12 tháng trở lên: a) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; b) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất; c) **Phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng** đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên (...)

7. Biện pháp khắc phục hậu quả: *Buộc nộp hồ sơ hoặc cung cấp đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định”.*

6/-Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết “*tru tiên*” giải quyết cấp “*sổ hồng*” trước cho khách hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua nhà, vì là bên ngay tình, vô can, để triệt tiêu các “*điểm nóng*” tiềm ẩn.

(2) Về nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) giữa chủ đầu tư dự án với Nhà nước, thì đề nghị tách ra xử lý riêng, với một số biện pháp bảo đảm, như sau: (i) Các căn hộ và diện tích kinh doanh mà chủ đầu tư giữ lại, thì chưa cấp “*sổ hồng*” và sẽ cấp sau, khi đã có kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (ii) Hoặc, chủ đầu tư ký quỹ một khoản tiền; (iii) Hoặc, chủ đầu tư có văn bản cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) với Nhà nước.

(3) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính xem xét, sớm giải quyết các dự án đã “*tạm nộp*” tiền sử dụng đất, trong đó có 11 dự án của Tập đoàn Novaland và 02 dự án của Tập đoàn Hưng Thịnh, theo quy định tại Khoản 8 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 9 Thông tư số 10/2018/TT-BTC), như sau: “*Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (trường hợp được giao đất thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2005) và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:*

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất. Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật từng thời kỳ”.

(4) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo không thu thêm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất làm hồ bơi, vườn hoa, lối đi nội bộ, bãi đậu xe nổi... đối với các dự án nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân thành phố “*Quyết định về duyệt Phương án xác định giá đất cụ thể*” và chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, do đã được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét thẩm định, nên không có phát sinh thêm các khoản thu ngân sách nhà nước.

(5) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường cấp “*sổ hồng*” cho toàn bộ diện tích tầng hầm, bao gồm cả phần diện tích tầng hầm nằm ngoài ranh diện tích xây dựng khối đế tòa nhà chung cư, đối với các trường hợp dự án nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân thành phố “*Quyết định về duyệt Phương án xác định giá đất cụ thể*” và chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

(6) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương xem xét, kết luận các trường hợp dự án có điều chỉnh quy hoạch xây dựng, có (hay không có) phát sinh nghĩa vụ tài chính (*bổ sung*) và phải sớm giải quyết các vướng mắc cụ thể của từng dự án và phải kịp thời trả lời cho các chủ đầu tư, không để tình trạng tiếp tục “*treo*” các dự án, gây bức xúc cho các chủ đầu tư và khách hàng mua nhà.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên Môi trường;
- Sở Tài chính; Cục Thuế;
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch Kiến trúc;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau68@gmail.com