

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 96/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2023

“V/v Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm cơ chế đặc thù vượt trội tạo điều kiện cho thành phố Hồ Chí Minh phát triển bứt phá trong thời gian tới”

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **niệt liệt hoan nghênh** Quốc hội vừa thông qua “*Nghị quyết về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” (sau đây gọi là “*Nghị quyết*” có hiệu lực từ ngày **01/08/2023** với 481/484 đại biểu Quốc hội tham gia biểu quyết tán thành đạt tỷ lệ **99,38%** tổng số đại biểu có mặt, **tạo điều kiện** cho Thành phố **phát triển bứt phá** trong những năm sắp tới và tiếp tục là **đầu tàu kinh tế** của cả nước, với quan điểm “*cả nước vì thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hồ Chí Minh vì cả nước*” nhằm góp phần thực hiện mục tiêu xây dựng **nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao vào năm 2045.**

“*Nghị quyết*” có nội dung **rất toàn diện**, bao gồm các lĩnh vực đầu tư, tài chính, ngân sách, quản lý đất đai, quy hoạch và tổ chức bộ máy với đặc thù “*thành phố trong thành phố*” hoặc có một số quận, huyện có quy mô dân số gần tương đương 01 tỉnh nhỏ, **mở ra cơ hội và tạo động lực phát triển vượt trội** cho thành phố Hồ Chí Minh.

1/- Một số “điểm nhấn” đặc sắc của “Nghị quyết” về lĩnh vực đầu tư, quản lý đô thị và tài nguyên môi trường:

1. Trước hết là “*điểm nhấn*” về cơ chế “*thí điểm mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông (TOD)*” là mô hình phát triển đô thị đã được áp dụng thành công tại nhiều nước trên thế giới, gắn liền với phát triển đồng bộ các loại hình giao thông công cộng và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai vùng phụ cận các công trình giao thông, tăng thêm các tiện ích và dịch vụ đô thị phục vụ cư dân và khách vãng lai.

“*Nghị quyết*” cho phép Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng ngân sách địa phương để thực hiện công tác **bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** đối với các dự án đầu tư theo đồ án thiết kế đô thị riêng, đồ án quy hoạch đô thị **vùng phụ cận các nhà ga** thuộc các tuyến đường sắt đô thị, **vùng phụ cận** các nút giao thông dọc **tuyến đường Vành đai 3** thuộc địa phận Thành phố để thu hồi đất, chỉnh trang, phát triển đô thị, **thực hiện tái định cư tại chỗ, tạo quỹ đất để đấu giá** lựa chọn nhà đầu tư các dự án phát triển đô thị. Đối với **vùng phụ cận các nhà ga**, các **nút giao thông** thì Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định **điều chỉnh mật độ xây dựng, chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật** nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

Theo cơ chế này, Thành phố vừa tạo được quỹ đất để thực hiện **tái định cư tại chỗ** cho người có đất bị thu hồi, vừa tạo được quỹ đất để thực hiện **đấu giá đất, đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có các dự án thuộc lĩnh vực văn hoá, thể dục thể thao, y tế, giáo dục, mà **người dân và khách vãng lai** là người **được thụ hưởng** các tiện ích và dịch vụ đô thị này.

2. Hiệp hội rất hoan nghênh “*Nghị quyết*” cho phép Thành phố được thí điểm thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng BT đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội, chất lượng công trình dự án, không gây thất thoát ngân sách nhà nước.

Dự án BT được thực hiện như đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công và chỉ được quyết định chủ trương đầu tư khi xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, có tổng mức đầu tư dự án với lãi vay và lợi nhuận hợp lý cho nhà đầu tư. Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng vốn ngân sách Thành phố và bố trí vốn chuẩn bị đầu tư, dự toán ngân sách hàng năm để thanh toán cho nhà đầu tư sau khi công trình hoặc hạng mục công trình vận hành độc lập được hoàn thành nghiệm thu, kiểm toán và căn cứ giá trị, tiến độ quy định trong Hợp đồng BT. Chính phủ quy định lãi vay, lợi nhuận hợp lý, phương thức thanh toán, quyết toán thực hiện dự án BT.

Việc cho phép thành phố Hồ Chí Minh thí điểm thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng BT thanh toán bằng tiền ngân sách nhà nước nhằm huy động nguồn lực xã hội hoá từ các thành phần kinh tế để thực hiện các công trình kết cấu hạ tầng đô thị, giao thông, mà hình thức đầu tư BT này đã dừng thực hiện kể từ ngày 01/01/2021 (ngày Luật PPP có hiệu lực), mà trước đây Hiệp hội đã đề xuất các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho phép thí điểm thực hiện trở lại kể từ năm 2023.

3. Hiệp hội rất hoan nghênh “*Nghị quyết*” cho phép thành phố Hồ Chí Minh được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 500 ha phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định, tạo điều kiện cho Thành phố chủ động trong việc quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để có thể hình thành các khu công nghiệp, khu công nghệ cao quy mô lớn, nhằm đón đầu dòng vốn đầu tư nước ngoài chất lượng cao và cũng nhằm thực hiện Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/06/2018 của Chính phủ cho phép chuyển đổi 26.000 héc-ta đất nông nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh thành đất sản xuất, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị, mà theo tính toán của các chuyên gia thì 1 héc-ta đất nông nghiệp của thành phố chỉ làm ra được giá trị khoảng 500 triệu đồng/năm, trong lúc 1 héc-ta đất sản xuất, công nghiệp, thương mại dịch vụ, đô thị làm ra giá trị khoảng 55 tỷ đồng/năm gấp 100 lần.

4. Hiệp hội rất hoan nghênh “*Nghị quyết*” cho phép Thủ tướng Chính phủ quyết định việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo thủ tục, trình tự do Thủ tướng Chính phủ quy định và báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện.

Với thẩm quyền về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được phân cấp trên đây thì Thành phố sẽ chủ động hơn trong việc thực hiện phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư các dự án có sử dụng đất của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

5. Hiệp hội rất hoan nghênh “*Nghị quyết*” cho phép thành phố Hồ Chí Minh được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội đối với trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

Đồng thời, “*Nghị quyết*” cũng tháo gỡ được vướng mắc về “đất để phát triển nhà ở xã hội” bao gồm các trường hợp theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành hoặc “đất có quyền sử dụng hợp pháp” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định

của pháp luật và **cho phép** Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch, **bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác** tương đương về quy mô, ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức đầu tư **xây dựng nhà ở xã hội tại vị trí được quy hoạch hoán đổi** và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với quỹ đất được hoán đổi trong dự án nhà ở thương mại, **khắc phục được “bất cập” của Nghị định 49/2021/NĐ-CP không cho phép hoán đổi, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác.**

2/- Một số đề xuất để bảo đảm thực hiện “Nghị quyết”:

Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố ngay từ giữa tháng 06/2023 đã chủ động ban hành “*Kế hoạch triển khai chuẩn bị thực hiện thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” và đã thành lập “*Tổ công tác triển khai chuẩn bị thực hiện thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” do Ông Phan Văn Mãi - Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố làm Tổ trưởng và Hiệp hội được biết ngay sau kỳ họp Quốc hội này, Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh sẽ tổ chức Hội nghị quán triệt và triển khai thực hiện “*Nghị quyết*”.

Với tinh thần rất khẩn trương và quyết liệt này, Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản kỳ vọng “*Nghị quyết*” sẽ sớm đi vào cuộc sống, **tạo được sự chuyển biến thực chất về mọi mặt cho thành phố Hồ Chí Minh.**

Bên cạnh đó, Hiệp hội xin có một số đề xuất để bảo đảm thực hiện “*Nghị quyết*” đạt hiệu quả cao nhất và được sự **thấu hiểu, ủng hộ, đồng thuận** của người dân, như sau:

1. “*Nghị quyết*” cho phép Thành phố **được áp dụng hợp đồng BOT** đối với dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hóa công trình **đường bộ hiện hữu**, phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt đối với loại đường phố chính đô thị, đường trên cao, để có thể thực hiện được việc **nâng cấp, mở rộng, hiện đại hóa một số tuyến đường chính hiện hữu đang bị “thắt cổ chai”, thường xuyên bị ùn tắc giao thông, ví dụ như đoạn Quốc lộ 13 từ cầu Bình Triệu đến ngã tư Bình Phước (mà phía đại lộ Bình Dương rất thông thoáng).**

Nhưng, để tránh xảy ra tình trạng “*xung đột lợi ích*” giữa **nhà đầu tư** dự án đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, hiện đại hóa công trình **đường bộ hiện hữu** với **người dân** và người sử dụng dịch vụ thì Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ có các giải pháp để thực hiện yêu cầu của “*Nghị quyết*” là “*các dự án đầu tư theo hình thức này phải đảm bảo quyền lợi của người dân*” và “*Hội đồng nhân dân Thành phố tổ chức giám sát đảm bảo quyền lợi của người dân. Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện đầy đủ, công khai minh bạch các thông tin về dự án để thuận lợi cho người dân giám sát*”.

2. “*Nghị quyết*” cho phép Thành phố **được xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất** phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố để **áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với tất cả các khu đất, thửa đất (*không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất*) trong trường hợp **Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất** để áp dụng cho trường hợp Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân; hoặc trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân **trừ trường hợp** sử dụng đất để thực hiện các **dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.**

Nhưng tại thời điểm hiện nay thì Hiệp hội nhận thấy, do một số quy định pháp luật hiện hành **chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** nên **Bảng giá đất** của Thành phố **chưa thu thập được thông tin thị trường đầy đủ, chính xác, cập nhật** theo thời gian thực, **chưa xây dựng được giá đất đến từng thửa đất** nên rất khó đáp ứng yêu cầu “*Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất*” của “*Nghị*

quyết” để Thành phố xây dựng và **ban hành hệ số điều chỉnh giá đất** phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố để áp dụng **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với tất cả các khu đất, thửa đất.

Hơn nữa, phạm vi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất của “*Nghị quyết*” đã **loại trừ trường hợp** sử dụng đất để thực hiện các **dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**, nên trong quá trình góp ý xây dựng Đề án Luật Đất đai (*sửa đổi*), Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục đề xuất các cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép Thành phố **được** xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (*không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất*) theo **Báo cáo số 477/BC-UBND ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh** để “*công thức hóa*” việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các dự án có sử dụng đất, vừa đảm bảo không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, vừa **tránh được “rủi ro pháp lý”** trong thi hành công vụ cho cán bộ, công chức và người liên quan.

3/- Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho phép các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác cũng được áp dụng một số cơ chế đặc thù của “*Nghị quyết*” để giải quyết các vướng mắc tương tự như thành phố Hồ Chí Minh:

1. Đề nghị cho phép các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác **cũng được thí điểm thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng BT** đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội, chất lượng công trình dự án, không gây thất thoát ngân sách nhà nước.

2. Đề nghị cho phép các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác **cũng được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội** đối với trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì **cho phép** thực hiện việc **chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung** và chỉ tiêu về **hệ số sử dụng đất** hoặc **mật độ xây dựng** theo quy định của **pháp luật về nhà ở xã hội; cho phép sử dụng “đất để phát triển nhà ở xã hội”** bao gồm các trường hợp theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành hoặc “*đất có quyền sử dụng hợp pháp*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật và **cho phép** phê duyệt quy hoạch, **bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác** tương đương về quy mô, ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức đầu tư **xây dựng nhà ở xã hội tại vị trí được quy hoạch hoán đổi** và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với quỹ đất được hoán đổi trong dự án nhà ở thương mại, để giải quyết các vướng mắc của các dự án nhà ở xã hội tại địa phương.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Giao thông Vận tải;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;

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

Lê Hoàng Châu

- *Luu VP.*

ĐTĐĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com