

**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: 107/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2019

“V/v Xu thế sụt giảm của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh; nguyên nhân và giải pháp tháo gỡ các vướng mắc, điểm nghẽn để thị trường phục hồi phát triển ổn định, bền vững”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy trong hai năm gần đây, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh bị sụt giảm mạnh nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở. Có nhiều dự án nhà ở bị “đứng hình” do không thực hiện được các thủ tục đầu tư xây dựng, hoặc bị dừng triển khai.

Tình trạng thiếu sản phẩm nhà ở, nhất là căn hộ nhà ở thương mại bình dân có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội, dẫn đến giá nhà đất tăng (do “tổng cầu” quá lớn nhưng nguồn cung ít), làm cho số đông người tiêu dùng là người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị khó tạo lập nhà ở hơn.

Hiệp hội nhận thấy thị trường bất động sản thành phố hiện nay về bản chất không xấu, chưa có nguy cơ bị khủng hoảng, vì vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi và tăng trưởng sau giai đoạn bị khủng hoảng đóng băng 2011-2013. Thị trường bất động sản thành phố rơi vào tình thế khó khăn hiện nay chỉ có tính nhất thời, đặc thù, bất bình thường, mà nguyên nhân là do vướng mắc, xung đột của một số quy phạm pháp luật và do cả công tác thực thi pháp luật. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản có “độ trễ” nên nếu không có biện pháp xử lý hiệu quả các vướng mắc và điểm nghẽn hiện nay, thì tình trạng sụt giảm quy mô thị trường sẽ còn tiếp tục trong thời gian tới, dẫn đến một số doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, thậm chí có thể có nguy cơ phá sản. Trong 09 tháng qua, các doanh nghiệp xây dựng cũng bị sụt giảm khoảng 30-50% số lượng hợp đồng nhận thầu xây lắp; các nhà cung cấp thiết bị, vật tư bị sụt giảm doanh thu bán hàng; các doanh nghiệp sản xuất thiết bị, vật liệu xây dựng gặp khó khăn trong khâu sản xuất và tiêu thụ sản phẩm; người lao động thiếu việc làm, giảm thu nhập; các ngân hàng thương mại có thể gặp khó khăn trong việc thu hồi nợ; nguồn thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất và thị trường bất động sản có thể còn bị sụt giảm hơn nữa.

Xu thế sụt giảm quy mô thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã thể hiện rất rõ nét qua nội dung Văn bản 13133/SXD-PTN&TTBĐS ngày 15/10/2019 của Sở Xây dựng báo cáo Bộ Xây dựng “về số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh” trong 03 năm qua, kể từ năm 2017 đến hết tháng 09/2019.

I. Nội dung Báo cáo số 13133/SXD-PTN&TTBDS của Sở Xây dựng:

1/- Số liệu các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn thành phố từ năm 2017 đến tháng 09/2019:

1.1)- Năm 2017:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư: **03 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **103.389 m²**.
- Công nhận chủ đầu tư: **44 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **936.775m²**, số lượng nhà ở **3.918 căn**, gồm **3.440 căn hộ** chung cư và **478 nhà ở thấp tầng**.
- Chấp thuận đầu tư: **83 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **11.616.703m²**, số lượng nhà ở **62.610 căn**, gồm **54.088 căn hộ** chung cư và **8.522 nhà ở thấp tầng**.
- Cấp phép xây dựng: **69 dự án** nhà chung cư, dự án nhà ở thấp tầng.

1.2)- Năm 2018:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư: **08 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **323.655 m²**.
- Công nhận chủ đầu tư: **19 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **676.947m²**, số lượng nhà ở **838 căn**, gồm **716 căn hộ** chung cư và **122 nhà ở thấp tầng**.
- Chấp thuận đầu tư: **59 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **2.546.306 m²**, số lượng nhà ở **39.121 căn**, gồm **37.442 căn hộ** chung cư và **1.679 nhà ở thấp tầng**.
- Cấp phép xây dựng: **53 dự án** nhà chung cư, dự án nhà ở thấp tầng.

1.3)- 09 tháng năm 2019:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư: **01 dự án**, với tổng diện tích đất khoảng **5.122 m²**.
- Công nhận chủ đầu tư **00 dự án**.
- Chấp thuận đầu tư: **12 dự án** với tổng diện tích đất khoảng **495.032 m²**, số lượng nhà ở **12.360 căn**, gồm **11.830 căn hộ** chung cư và **530 nhà ở thấp tầng**.
- Cấp phép xây dựng: **24 dự án** nhà chung cư, dự án nhà ở thấp tầng.

Ghi chú: Sở Xây dựng xác nhận trong số liệu 09 tháng năm 2019, trên địa bàn Thành phố không có loại hình dự án về căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, officetel.

Bảng tổng hợp các dự án nhà ở từ năm 2017 đến hết tháng 09/2019

Nội dung	Năm 2017	Năm 2018	09 tháng năm 2019	Tổng cộng
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	03	08	01	12
Công nhận chủ đầu tư dự án	44	19	00	63
Chấp thuận đầu tư dự án	83	59	12	154
Cấp phép xây dựng dự án	69	53	24	146

2/- Số liệu về nhà ở, diện tích nhà ở các dự án hoàn thành:

2.1)- Năm 2017:

Đã hoàn thành **27 dự án** với tổng diện tích đất **75,41 ha**, quy mô **21.280 căn nhà**, trong đó, có **20.361 căn hộ** chung cư, **919 nhà ở thấp tầng**; tổng diện tích sàn xây dựng **1.887.953 m²** (Phụ lục 1 đính kèm).

2.2)- Năm 2018:

Đã hoàn thành **61 dự án** với tổng diện tích đất **187,09 ha**, quy mô **35.370 căn nhà**, trong đó, có **32.167 căn hộ chung cư**, **3.203 nhà ở thấp tầng**; tổng diện tích sàn xây dựng **3.492.212 m²** (Phụ lục 2 đính kèm).

2.3)- 09 tháng đầu năm 2019:

Đã hoàn thành **17 dự án**, trong đó có **03 dự án nhà ở xã hội**, với tổng diện tích đất **111,43 ha**, quy mô **12.453 căn nhà**, trong đó, có **10.085 căn hộ chung cư**, **2.368 nhà ở thấp tầng**; tổng diện tích sàn xây dựng **1.306.320 m²** (Phụ lục 3 đính kèm).

2.4)- Bảng tổng hợp các dự án nhà ở hoàn thành từ năm 2017 đến tháng 09/2019:

Nội dung	Năm 2017	Năm 2018	09 tháng năm 2019	Tổng cộng
Dự án hoàn thành	27	61	17	105
Tổng diện tích đất (ha)	75,41	187,09	111,43	373,93
Số lượng căn nhà (căn)	21.280	35.370	12.453	69.103
Tổng diện tích sàn (m ²)	1.887.953	3.492.212	1.306.320	6.686.485

Hiệp hội nhận thấy, theo bảng tổng hợp trên đây của Sở Xây dựng, thì **năm 2018 có số lượng dự án nhà ở hoàn thành cao nhất, có 61 dự án với 187 ha 09 và 35.370 căn nhà**. Trong đó, có 32.167 căn hộ chung cư; gấp **2,3 lần** về số lượng dự án; gấp **2,5 lần** về diện tích đất sử dụng đất; gấp **1,7 lần** số lượng căn nhà và gấp **1,9 lần** tổng diện tích sàn xây dựng so với năm 2017.

Nhưng **09 tháng đầu năm 2019, số lượng dự án nhà ở hoàn thành đã bị sụt giảm mạnh, chỉ có 17 dự án, với 111 ha 43 và 12.453 căn nhà**. Trong đó có 10.085 căn hộ chung cư, chỉ bằng khoảng **36%** về số lượng dự án; chỉ bằng khoảng **79%** về diện tích đất sử dụng đất; chỉ bằng khoảng **47%** về số lượng căn nhà và chỉ bằng khoảng **49%** tổng diện tích sàn xây dựng so với năm 2018.

3/- Các dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn:

3.1)- Các dự án đủ điều kiện huy động vốn 09 tháng đầu năm 2019:

Trong 09 tháng đầu năm 2019, đã có **32 dự án nhà ở hình thành trong tương lai** đủ điều kiện huy động vốn, với tổng số **19.662 căn hộ, căn nhà**, cụ thể trong các Quý, như sau:

a. Quý 1/2019:

Sở Xây dựng đã xác nhận **10 dự án** đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai, với tổng số **3.113 căn nhà và 253.210 m²** sàn xây dựng. Trong đó, có **2.870 căn hộ với 189.827 m²** sàn xây dựng và **243 nhà thấp tầng với 63.383 m²** sàn xây dựng, với tổng giá trị cần huy động khoảng **4.824 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm 2% phí bảo trì)**. Gồm có, **194 căn thuộc phân khúc cao cấp**, chiếm tỷ lệ **6,3%**; **2.129 căn thuộc phân khúc trung cấp**, chiếm tỷ lệ **68,4%**; **790 căn thuộc phân khúc bình dân**, chiếm tỷ lệ **25,3%**.

b. Quý 2/2019:

Sở Xây dựng đã xác nhận lại **14 dự án** đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai, với tổng số **4.200 căn nhà**. Trong đó, có **4.094 căn hộ với 423.963 m²** sàn xây dựng và **106 nhà thấp tầng với 18.036 m²** sàn xây dựng, với tổng giá trị cần huy động khoảng **32.510 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm 2% phí bảo trì)**. Trong đó, **2.033 căn thuộc**

phân khúc cao cấp, chiếm tỷ lệ 48,5%; 1.708 căn thuộc phân khúc trung cấp, chiếm tỷ lệ 40,6%; 459 căn thuộc phân khúc bình dân, chiếm tỷ lệ 10,9%.

c. Quý 3/2019:

Sở Xây dựng đã xác nhận **08 dự án** đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai, với tổng số **12.349 căn nhà**. Trong đó, có **11.797 căn hộ với 692.034 m²** sàn xây dựng và **502 căn nhà thấp tầng với 141.514 m²** sàn xây dựng và **50 căn biệt thự với 27.441m²**, với tổng giá trị cần huy động khoảng **11.426 tỷ đồng** (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm 2% phí bảo trì). Trong đó, **1.689 căn thuộc phân khúc cao cấp, chiếm tỷ lệ 13,7%; 438 căn thuộc phân khúc trung cấp, chiếm tỷ lệ 3,5%; 10.222 căn thuộc phân khúc bình dân, chiếm tỷ lệ 82,8%.**

d. Bảng tổng hợp các dự án đủ điều kiện huy động vốn 09 tháng đầu năm 2019:

Số dự án và phân khúc nhà ở	Quý 1/2019	Quý 2/2019	Quý 3/2019	Tổng cộng
Số dự án huy động vốn	10	14	08	32
Tổng số nhà ở (căn)	3.113	4.200	12.349	19.662
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	194	2.033	1.689	3.916
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 20-40 triệu đồng/m ²)	2.129	1.708	438	4.275
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m ²)	790	459	10.222	11.471

3.2)- Bảng tổng hợp số liệu dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn từ năm 2017 đến tháng 09/2019:

Số dự án và phân khúc nhà ở	Năm 2017	Năm 2018	09 tháng 2019
Số dự án huy động vốn	92	77	32
Tổng số nhà ở (căn)	42.991	28.316	19.662
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	10.987	8.502	3.916
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 20-40 triệu đồng/m ²)	19.509	12.833	4.275
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m ²)	12.495	6.981	11.471

4/- Số lượng giao dịch bất động sản:

Theo Báo cáo của Sở Xây dựng, thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, riêng đối với thị trường bất động sản lượng giao dịch rất nhiều, hình thức giao dịch rất đa dạng, nên rất khó khăn để thu thập đầy đủ thông tin. Hiện nay, Sở Xây dựng đang triển khai xây dựng Hệ thống thông tin quản lý nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ. Do đó, số liệu về lượng giao dịch bất động sản, sẽ sớm được Sở Xây dựng báo cáo theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

II. Nhận định về thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh:

1/- Diễn biến thị trường bất động sản thành phố:

a. Năm 2015:

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **phục hồi và tăng trưởng mạnh** trên tất cả các phân khúc của thị trường, với hơn 26.000 giao dịch nhà ở trong năm 2015, **tăng 1,5 lần so với năm 2014.**

b. Năm 2016:

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **tiếp tục đà tăng trưởng** so với năm 2015. Đây cũng là năm đầu tiên thực hiện quy định của Luật Nhà ở 2014 (*có hiệu lực từ 01/07/2015*), Sở Xây dựng đã công bố danh sách 57 dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn với tổng số 29.017 căn nhà. **Năm 2016 đã bắt đầu xuất hiện những yếu tố tiềm ẩn rủi ro, như hiện tượng lệch pha cung-cầu, chủ yếu lệch về phân khúc bất động sản cao cấp; thiếu loại nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội; nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng thương mại và nguồn vốn xã hội có xu hướng lệch về một số doanh nghiệp lớn và bất động sản cao cấp.**

c. Năm 2017:

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **đạt quy mô tăng trưởng cao nhất**, với **44** dự án được công nhận chủ đầu tư, **83** dự án được chấp thuận đầu tư và **69** dự án được cấp giấy phép xây dựng, với tổng số **66.528** căn hộ với tổng diện tích đất **12.553.478 m²**. Ngoài ra, còn có 03 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư với diện tích **103.389 m²**. Đồng thời, đã có **92 dự án** nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, với **42.991** căn nhà, **tăng 1,6 lần** về số lượng dự án và **tăng 1,5 lần** về số lượng căn nhà so với năm 2016.

d. Năm 2018:

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **bị sụt giảm mạnh**, chỉ có **19** dự án được công nhận chủ đầu tư, **59** dự án được chấp thuận đầu tư và **53** dự án được cấp giấy phép xây dựng, với tổng số **39.959** căn hộ với tổng diện tích đất **3.263.212 m²**, **giảm 42% số lượng dự án, giảm 40% về số lượng căn hộ và giảm 74% về tổng diện tích đất các dự án nhà ở so với năm 2017**. Ngoài ra, chỉ có **08** dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư với diện tích **323.655 m²**. Đồng thời, chỉ có **77 dự án** nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, với **28.316** căn nhà, **giảm 16,31%** về số lượng dự án và **giảm 34,14%** về số lượng căn nhà so với năm 2017.

e. 09 tháng đầu năm 2019:

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **tiếp tục xu thế bị sụt giảm**, chỉ có 01 dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư, **giảm khoảng 83%; không có dự án nhà ở nào được công nhận chủ đầu tư (00 dự án)**; chỉ có 12 dự án được chấp thuận đầu tư, **giảm khoảng 72%** và chỉ có 24 dự án được cấp phép xây dựng, **giảm khoảng 38%**, so với cùng kỳ năm 2018. Đồng thời, chỉ có **32 dự án** nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, với **19.662** căn nhà, **giảm 58,44%** về số lượng dự án và **giảm 30,56%** về số lượng căn nhà so với năm 2018. Trong đó, có đến 31 dự án nhà ở quy mô nhỏ và trung bình, nhưng có **01 dự án** khu đô thị rất lớn tại quận 9 với tổng số **10.007** căn hộ chiếm tỷ trọng áp đảo trên thị trường.

2/- Nhận định về thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh:

(1) Khó khăn lớn nhất của thị trường bất động sản hiện nay là nhiều dự án nhà ở bị **“ách tắc, đứng hình”** dẫn đến tình trạng thiếu nguồn cung dự án, thiếu nguồn cung sản phẩm, nhất là thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại có giá bán vừa túi tiền, nhà ở xã hội. Tình trạng mất cân bằng **“cung-cầu”** do nguồn cung quá ít trong lúc nhu cầu quá cao làm cho giá nhà dễ bị đẩy lên cao, dễ xuất hiện tình trạng đầu cơ, đầu tư lướt sóng.

(2) Xét về bản chất, thị trường bất động sản thành phố **không xấu**, do **“tổng cầu về nhà ở có khả năng thanh toán”** vẫn cao và sức mua, tính thanh khoản vẫn tốt. Nhưng, thị trường bất động sản hiện nay đang lâm vào tình thế khó khăn có tính nhất

thời, đặc thù, bất bình thường, dẫn đến quy mô thị trường bị sụt giảm trong 02 năm gần đây, mà nếu không có các biện pháp xử lý hiệu quả thì có thể còn tiếp tục bị sụt giảm trong thời gian tới.

Theo báo cáo của các công ty nghiên cứu thị trường thành phố Hồ Chí Minh, thì số lượng sản phẩm nhà ở bị sụt giảm mạnh trong 07 tháng đầu năm 2019. Từ tháng 08 đến tháng 10/2019, lượng sản phẩm nhà ở tăng đột biến, mà khoảng 80% nguồn cung đến từ một đại dự án khu đô thị ở quận 9. Tình hình bán hàng rất khả quan, đã bán được 100% căn hộ trung cấp và khoảng 80% căn hộ cao cấp đưa ra thị trường. Điều đáng lưu ý là rất thiếu loại nhà ở bình dân có giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội.

(3) Về xu thế của thị trường bất động sản thành phố, sau giai đoạn "đóng băng" (2011-2013), đã bắt đầu phục hồi và đi vào chu kỳ tăng trưởng trở lại từ cuối năm 2013, đầu năm 2014 cho đến nay. Năm 2017, thị trường bất động sản đạt được mức tăng trưởng cao nhất trong 05 năm gần đây.

Nhưng, kể từ đầu năm 2018 đến nay, thị trường bất động sản thành phố bị sụt giảm mạnh, cả về số lượng dự án và số lượng sản phẩm nhà ở, nhất là loại căn hộ có giá vừa túi tiền, căn hộ bình dân.

Bắt đầu từ giữa quý 3/2019 (tháng 08-10/2019), nguồn cung sản phẩm nhà ở đã có sự cải thiện, với 18 dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, gồm có 15.914 căn nhà. Trong đó, có 15.060 căn hộ chung cư (chiếm 95% tổng số căn nhà), đặc biệt, có 01 đại dự án nhà ở cao cấp quy mô rất lớn tại quận 9 (Khu A) với 10.007 căn hộ.

(4) Trong gần 03 năm qua, đã có nhiều dự án nhà ở thương mại bị dừng các thủ tục đầu tư xây dựng hoặc bị ngừng triển khai, như sau:

- Từ ngày 01/07/2015 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực) đến tháng 08/2018, đã có 126 dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp bị dừng các thủ tục đầu tư, dù đã có Quyết định chủ trương đầu tư, nhưng không làm được thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để làm tiếp các thủ tục đầu tư xây dựng.

- Kể từ sau ngày 07/03/2017 (ngày ban hành Văn bản 342/TTg-V.I), đã có khoảng 150 dự án nhà ở liên quan đến sử dụng quỹ đất công, đã bị tạm dừng để được rà soát các thủ tục đầu tư đã được thực hiện trước đây. Đến tháng 03/2019, Lãnh đạo cơ quan trung ương và thành phố đã công bố cho 124 dự án được tiếp tục hoạt động bình thường, nhưng thực chất nhiều dự án đến nay vẫn chưa hoạt động bình thường.

(5) Về cơ cấu sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường, theo Báo cáo của Sở Xây dựng thì tổng số nhà ở đủ điều kiện huy động vốn từ năm 2017 đến hết tháng 09/2019 là 90.969 căn nhà. Trong đó, phân khúc cao cấp (giá từ trên 40 triệu đồng/m²) là 23.405 căn nhà, chiếm 25,73%; phân khúc trung cấp (giá từ trên 20-40 triệu đồng/m²) là 36.617 căn nhà, chiếm 40,26%; phân khúc bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m²) là 30.947 căn nhà, chiếm 34,01% tổng số nhà ở. Riêng 09 tháng đầu năm 2019, tổng số nhà ở đủ điều kiện huy động vốn là 19.662 căn nhà. Trong đó, phân khúc cao cấp là 3.916 căn nhà, chiếm 19,92%; phân khúc trung cấp là 4.275 căn nhà, chiếm 21,75%; phân khúc bình dân là 11.471 căn nhà, chiếm 58,33% tổng số nhà ở.

Qua nghiên cứu bản Báo cáo 13133/SXD-PTN&TTBĐS của Sở Xây dựng, Hiệp hội nhận thấy việc phân loại nhà ở của một số dự án nhà ở có thể chưa thật phù hợp, như trường hợp 10.007 căn hộ của một dự án nhà ở cao cấp lại được thống kê vào danh mục nhà ở bình dân. Do vậy, Hiệp hội nhận thấy trong 09 tháng đầu năm 2019, đồng thời với sự sụt giảm quy mô thị trường bất động sản, còn cho thấy rõ đang có sự "lệch pha" nguồn

cung về phân khúc nhà ở cao cấp, có thể chiếm tỷ trọng lên đến khoảng 70-80% tổng số nhà ở đưa ra thị trường.

(6) Về tiếp cận tín dụng:

Các chủ đầu tư dự án bất động sản và nhà đầu tư thứ cấp ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng, do các ngân hàng thương mại đang thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản và kiểm soát chặt chẽ tín dụng tiêu dùng. Bên cạnh đó, từ đầu năm 2017 đến nay, Nhà nước chưa bố trí được nguồn tái cấp vốn ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội cho 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV và do quá thiếu dự án nhà ở xã hội, nên phần lớn đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội không có cơ hội được thuê, thuê mua nhà ở xã hội (Nhà nước chỉ mới bố trí được khoảng 1.262 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội để cho vay mua nhà ở xã hội, quá ít nên không đáp ứng được nhu cầu của xã hội).

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước, tín dụng đổ vào bất động sản cả nước trong 08 tháng đầu năm 2019 là 1,5 triệu tỷ đồng, tăng gần 14,6% so với cuối năm 2018 (cao hơn mức tăng dư nợ tín dụng nền kinh tế, chỉ tăng 8,5%), chiếm 19% tổng dư nợ nền kinh tế (Số liệu này bao gồm cả cho cá nhân vay tiêu dùng để xây nhà, sửa nhà, mua nhà, trong đó, có thể có một phần không nhỏ chuyển sang đầu tư bất động sản).

Tại thành phố Hồ Chí Minh, trong 09 tháng đầu năm 2019, tổng dư nợ tín dụng tăng trưởng khá, với 2,236 triệu tỷ đồng, tăng 10,2% so với cuối năm 2018, nhưng có xu thế tăng chậm hơn so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tín dụng đổ vào bất động sản có xu thế giảm dần, chỉ có 269.000 tỷ đồng, chỉ tăng 3,41% so với cuối năm 2018 (thấp hơn mức tăng tổng dư nợ tín dụng), chiếm 12,3% tổng dư nợ tín dụng, thể hiện trên thực tế là các doanh nghiệp bất động sản ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Bên cạnh đó, tổng dư nợ cho vay tiêu dùng để xây nhà, sửa nhà, mua nhà khoảng 128.000 tỷ đồng, chiếm khoảng 40% tổng dư nợ cho vay tiêu dùng. Trong đó, có thể có một phần không nhỏ chuyển sang đầu tư bất động sản, tiềm ẩn rủi ro về tín dụng.

(7) Về thu ngân sách nhà nước:

Năm 2017, thu ngân sách nhà nước của thành phố Hồ Chí Minh từ đất đạt hơn 27.000 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 9,5% tổng thu nội địa.

Năm 2018, thu ngân sách từ đất chỉ đạt 22.600 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 6,3% tổng thu nội địa, bị sụt giảm đến 16,8% và số thu từ tiền sử dụng đất dự án giảm đến 22,5% so với năm 2017.

09 tháng đầu năm 2019, theo số liệu của Bộ Tài nguyên Môi trường thì số thu ngân sách nhà nước từ đất đai của cả nước là 87.000 tỷ đồng, chiếm 10,5% thu ngân sách nội địa và tăng 6,8% so với cùng kỳ năm 2018.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, 09 tháng đầu năm 2019, số thu từ tiền sử dụng đất dự án lại tiếp tục xu thế sụt giảm, chỉ thu được 9.861 tỷ đồng, giảm 18,26% so với cùng kỳ năm trước và chỉ còn chiếm tỷ trọng 3,9% tổng thu ngân sách nội địa. Số nợ tiền sử dụng đất của doanh nghiệp trong 09 tháng đầu năm 2019 lên đến 1.072 tỷ đồng.

3/- Nguyên nhân dẫn đến thị trường bất động sản bị sụt giảm, ách tắc:

(1) Một số quy phạm pháp luật, Văn bản dưới Luật thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ dẫn đến vướng mắc, xung đột, gây ra vướng mắc, ách tắc trong quá trình áp dụng pháp luật, như nhận định của Thủ tướng Chính phủ: “Công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật còn bất cập; thực thi pháp luật nhiều nơi chưa nghiêm” (trích Báo cáo của Thủ tướng Chính phủ trước Quốc hội ngày 21/10/2019).

(2) Công tác thực thi pháp luật còn những mặt hạn chế và cũng do có phát sinh yếu tố rủi ro trong thi hành công vụ, nên đã xuất hiện tình trạng “*Một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức còn quan liêu, những nhiều, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp, chưa làm tròn chức trách, nhiệm vụ được giao. Kỷ luật, kỷ cương nhiều nơi còn buông lỏng, dẫn đến hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, thực thi chính sách, pháp luật còn hạn chế. Xuất hiện tình trạng né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, trì trệ trong giải quyết công việc*” (trích Báo cáo của Thủ tướng Chính phủ trước Quốc hội ngày 21/10/2019).

(3) Các vướng mắc, khó khăn, ách tắc của doanh nghiệp và thị trường bất động sản chưa được xem xét giải quyết kịp thời.

(4) Một số doanh nghiệp bất động sản chưa thật sự quan tâm đầu tư vào phân khúc thị trường nhà ở bình dân có giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội.

III. Kiến nghị các giải pháp giải quyết các vướng mắc về dự án nhà ở:

1/- Kiến nghị giải quyết vướng mắc về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

1.1)- Về 05 phương thức lựa chọn “*chủ đầu tư*” dự án nhà ở:

(1) **Đấu giá quyền sử dụng đất** (theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Quản lý sử dụng tài sản công, Nghị định 11/2013/NĐ-CP).

(2) **Đấu thầu dự án có sử dụng đất** (theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Nghị định 11/2013/NĐ-CP).

(3) **Chỉ định chủ đầu tư đã có “đất ở”** (theo quy định của Luật Nhà ở).

(4) **Chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án (có quỹ đất hỗn hợp)** sau khi đã có Quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (theo Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị).

(5) **Đấu thầu lựa chọn “nhà đầu tư” dự án BT, dùng quỹ đất, trụ sở làm việc để thanh toán Hợp đồng BT, thực chất là chỉ định “chủ đầu tư” dự án khác** (theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định 69/2019/NĐ-CP).

Sau đây là một số quy phạm pháp luật có vướng mắc, xung đột:

- Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế “*được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này*”.

- Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định “*Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

- Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở quy định **chỉ định chủ đầu tư** trong trường hợp nhà đầu tư “*Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*” (Ghi chú: Có nghĩa là dự án phải có 100% đất ở).

- Khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở quy định “***Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư*” (phải theo quy định của Luật Đầu tư về Quyết định chủ trương đầu tư).

- Khoản 1 Điều 20 Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định **“Việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án hoặc áp dụng hình thức chỉ định trực tiếp theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan”**.

1.2)- Nhận diện vướng mắc:

(1) Quy định phải có 100% **“đất ở”** thì mới được **“chỉ định chủ đầu tư”** dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở **xung đột** với Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai (*quy định doanh nghiệp được nhận quyền sử dụng **“đất”** phù hợp với quy hoạch để làm dự án nhà ở*), và **không sát với thực tế** vì đa số dự án nhà ở thường có quỹ đất hỗn hợp. Đây là một trong những vướng mắc và cũng là một nguyên nhân chủ yếu gây sụt giảm quy mô thị trường bất động sản hiện nay, do phần lớn dự án có quỹ đất hỗn hợp phải thực hiện thủ tục theo Luật Đầu tư. Nhưng sau khi đã có **“Quyết định chủ trương đầu tư”** thì **“nhà đầu tư”** lại không làm được thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị. Do vậy, không được công nhận **“chủ đầu tư”** dự án.

(2) Theo thống kê của Sở Xây dựng, từ ngày 01/07/2015 đến tháng 08/2018, đã có 170 dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thì chỉ có 44 dự án, chiếm tỷ lệ 26% là dự án đã có sổ đỏ **“đất ở”** (thực chất hầu hết đều là các dự án có quỹ đất hỗn hợp, trước đây đã được Ủy ban nhân dân thành phố cho chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở **cũ**). Còn lại 126 dự án, chiếm tỷ lệ 74%, có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở.

1.3)- Ý kiến của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

(1) Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng đã có ý kiến chỉ đạo tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017: **“1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện”**.

(2) Hiệp hội doanh nghiệp Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo tại Văn bản số 574/TB-VP ngày 30/08/2019 (đính kèm), giao Sở Tài nguyên Môi trường **“Khẩn trương chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Văn bản báo cáo Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng theo chỉ đạo tại Công văn số 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017”**.

1.4)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **sớm** báo cáo Chính phủ giải quyết vướng mắc đối với các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở, để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp

(Theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017).

(2) Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở: **"Nhận chuyển quyền sử dụng đất (hoặc đất ở và các loại đất khác) phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại"**, để phù hợp với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

2/- Kiến nghị giải quyết vướng mắc về quy trình thực hiện các thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở:

2.1)- Các quy định pháp luật có liên quan về công nhận chủ đầu tư dự án:

- Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định **"Chủ đầu tư"** dự án đầu tư xây dựng tổ chức **lập quy hoạch chi tiết** khu vực được giao đầu tư".

- Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị quy định **"Đồ án quy hoạch chi tiết"** đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và **lập dự án đầu tư xây dựng**".

- Khoản 3 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị quy định "Sau khi được lựa chọn, **chủ đầu tư** dự án có trách nhiệm lập hồ sơ **đề xuất chấp thuận đầu tư** (...)".

- Khoản 2 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị quy định hồ sơ **đề xuất chấp thuận đầu tư**, có **"Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án"**.

- Khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai quy định **"Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan"**.

- Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư quy định **"nhà đầu tư là tổ chức"** hoặc **"nhà đầu tư là cá nhân"** và tại Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư quy định **"Nội dung Quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm: a) Nhà đầu tư thực hiện dự án"**.

2.2)- Nhận diện vướng mắc:

(1) Hiệp hội nhận thấy quy định **"Chủ đầu tư"** dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư", dẫn đến **xung đột pháp luật**, thể hiện sự **thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai và ngay cả trong các quy định của Luật Quy hoạch đô thị (nêu trên)**.

(2) Khi Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục **"Quyết định chủ trương đầu tư"**, doanh nghiệp bất động sản phải được Ủy ban nhân dân quận, huyện **xác nhận đã hoàn thành giải phóng mặt bằng**, khác với các ngành sản xuất, kinh doanh khác **không có yêu cầu này**.

(3) Theo quy định pháp luật, khái niệm **"nhà đầu tư"** có nội hàm rộng hơn và bao hàm khái niệm **"chủ đầu tư"**. Điểm khác biệt của dự án nhà ở thương mại so với các dự án sản xuất, kinh doanh khác, là khi thực hiện thủ tục **"Quyết định chủ trương đầu tư"** thì **"nhà đầu tư"** đã tạo lập được quỹ đất.

(4) Quy định **"chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư"** của Luật Quy hoạch đô thị không thống nhất với Luật Đất đai và Luật Đầu tư. Hiệp hội cho rằng, cả **"chủ đầu tư dự án"** hoặc **"nhà đầu tư thực hiện dự án"** hoặc **"người sử dụng đất"** đều có quyền tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.

(5) Nội dung Khoản 7 Điều 19 và Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị **cũng xung đột với nhau, vì phải có "đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt" thì mới có cơ sở để "lập dự án đầu tư xây dựng", mà "đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt" và "dự án đầu tư xây dựng" lại là cơ sở để được công nhận "chủ đầu tư" dự án và được cấp "giấy phép xây dựng".**

(6) Do cách hiểu máy móc về nội dung Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị, nên hiện nay tất cả các dự án đầu tư đã có "*Quyết định chủ trương đầu tư*", **đều bị ách tắc.**

(7) Hiệp hội hoan nghênh Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo tại Văn bản số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 (đính kèm), "*giao Sở Kế hoạch Đầu tư chủ trì (...) khẩn trương nghiên cứu xây dựng cụ thể quy trình triển khai thực hiện (các bước thực hiện, thời gian thực hiện từng bước), nhằm tháo gỡ vướng mắc trong việc xác định đối tượng tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư*".

2.3)- Nội dung Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã gợi ý quy trình 05 bước giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

"- Bước 1: lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: để chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất, ... đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia (gồm các sở ngành, quận huyện có liên quan), để cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư.

- Bước 2: lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị: sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư (theo Luật Đầu tư) lập quy hoạch trình Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trình Ủy ban nhân dân quận huyện (theo thẩm quyền) xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

- Bước 3: lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện theo quy định.

- Bước 4: lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

- Bước 5: lập 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, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định".

2.4)- Kiến nghị về quy trình thực hiện các thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở:

Hiệp hội về cơ bản nhất trí với quy trình 05 bước giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở thương mại (nêu trên), nhưng có đề nghị thay đổi thứ tự và nội dung các Bước 3,4,5, như sau:

Bước 3: lập thủ tục công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng, giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

Căn cứ pháp luật của đề xuất:

- Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị quy định "**Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng**". Do vậy, sau khi đã có "**Quyết định chủ trương đầu tư**" và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là đã có cơ sở để Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án.

- Sau khi đã có quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố **công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư** dự án, và **đã được thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật** thì Sở Xây dựng thực hiện **thủ tục cấp Giấy phép xây dựng** (*trừ trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng*). Sau đó, chủ đầu tư được **khởi công xây dựng** (*triển khai đầu tư xây dựng*) theo quy định của Luật Xây dựng.

- Trong giai đoạn **triển khai đầu tư xây dựng**, theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư **không được phép huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai, **nếu chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** và chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Bước 4: lập thủ tục **giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất** theo quy định của Luật Đất đai, **giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính** tổ chức thực hiện theo quy định.

Căn cứ pháp luật của đề xuất:

- Khoản 1 Điều 188 và Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai quy định điều kiện để người sử dụng đất **thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất** sau khi đã có Giấy chứng nhận (*sổ đỏ*) và **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai**.

- Khoản (1.c) Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở là **“Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có)”**.

Trên thực tế, thực hiện thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất mất rất nhiều thời gian. Nếu cơ quan nhà nước nỗ lực và phối hợp chặt chẽ thì mất khoảng trên dưới 01 năm, còn không thì lâu hơn rất nhiều. Nếu trong thời gian này mà chủ đầu tư không được khởi công xây dựng dự án theo quy định của Luật Xây dựng, thì doanh nghiệp sẽ rất khó khăn về tài chính và lãng phí thời gian.

Bước 5: lập thủ tục **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường** tổ chức thực hiện theo quy định.

Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chủ đầu tư dự án nhà ở được Sở Tài nguyên Môi trường (*thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố*) cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** cho toàn bộ dự án hoặc cho từng thửa đất nếu chủ đầu tư có yêu cầu.

Căn cứ pháp luật của đề xuất:

Khoản 2 Điều 27 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định **“Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất (...)”**.

3/- Kiến nghị giải quyết vướng mắc về đất Nhà nước quản lý trong các dự án nhà ở có đất hỗn hợp:

3.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai quy định **“Việc sử dụng đất để thực hiện dự án (...) mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”**.

- Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai **cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, trong trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Khoản 5 Điều 6 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định nguyên tắc "*Việc khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công phải tuân theo cơ chế thị trường, có hiệu quả, công khai, minh bạch, đúng pháp luật*".

- Khoản 2 Điều 43 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định "**Việc bán tài sản công được thực hiện theo hình thức đấu giá**, trừ trường hợp bán các loại tài sản công có giá trị nhỏ...".

- Khoản 2 Điều 44 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định "*Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá; giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định của pháp luật*".

- Khoản 1, Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: "**1. Quỹ đất để thanh toán** cho nhà đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và **được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần** cho cả thời gian thuê. Đối tượng, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; **2. Giá trị quyền sử dụng đất** được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao **được xác định theo giá thị trường** tại thời điểm thanh toán **theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất**".

- Khoản 1, Khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: "**1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm: a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê** hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; **b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản** gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; **c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước (...)** **4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư** theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất".

- Khoản 4 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: "*Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất*".

- Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP bổ sung Khoản 5, Khoản 6 vào Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP "**5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh**

doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó. 6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án".

- Khoản 3 Điều 4 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định "*Việc giao đất, cho chủ đầu tư thuê đất đối với diện tích đất Nhà nước đã thu hồi theo quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*".

- Văn bản 3886/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 13/08/2019 của Tổng Cục Quản lý đất đai thừa ủy quyền Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường phúc đáp Văn bản 5758/UBND-ĐT ngày 22/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

"Việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai và Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (đã được bổ sung tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ) và Điều 4 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai thì thẩm quyền liên quan đến việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quyết định giá đất đều giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện thực hiện. Do vậy, để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, tránh tiêu cực và thất thoát cho ngân sách nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để chỉ đạo thực hiện tốt việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xác định cụ thể quy mô, địa điểm các dự án thực hiện theo phương thức thỏa thuận ngay trong phương án quy hoạch sử dụng đất, tránh tình trạng quy hoạch các dự án thực hiện theo phương thức thỏa thuận vào khu vực đất hiện do Nhà nước đang quản lý, đặc biệt là đất tại các vị trí có lợi thế, có khả năng sinh lời cao".

3.2)- Nhận diện vướng mắc:

(1) Hầu như tất cả các dự án nhà ở thương mại đều có **quỹ đất hỗn hợp** gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen cài đất rạch, bờ đất, đường, hẻm (ngõ, ngách) thuộc Nhà nước quản lý, **thường chiếm khoảng trên dưới 10% diện tích dự án**. Hiện nay, các cơ quan quản lý nhà nước đang lúng túng trong việc xử lý quỹ đất thuộc Nhà nước quản lý xen cài trong dự án nhà ở. Đây là vướng mắc cần được sớm giải quyết để khai thông ách tắc của các dự án nhà ở thương mại.

(2) Phân loại quỹ đất thuộc Nhà nước quản lý xen cài trong dự án nhà ở thương mại:

a. Phần lớn quỹ đất này thường có hình dáng bất định hình, nằm rải rác trong dự án, không thể xác lập các chỉ tiêu quy hoạch để hình thành dự án độc lập, nên không thể thực hiện đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

b. Một số thửa đất thuộc Nhà nước quản lý, có hình dạng xác định, có diện tích đủ lớn, có thể xác lập các chỉ tiêu quy hoạch để hình thành dự án độc lập, nên có thể thực hiện đấu giá lựa chọn chủ đầu tư.

3.3)- Kiến nghị 03 phương án xử lý đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

Hiệp hội hoan nghênh Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo tại Văn bản số 708/TB-VP ngày 16/10/2019, ***"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục nghiên cứu, phân loại, xác định quy mô và đề xuất phương án, quy trình, thủ tục xử lý"*** đối với các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, xen cài một phần diện tích là phần đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý có hình dạng bất định hình, nằm rải rác trong dự án nhà ở. Hiệp hội đề nghị các phương án xử lý, như sau:

- ***Phương án 1:*** Căn cứ pháp luật đất đai hiện nay về xác định ***"giá đất cụ thể"*** phù hợp giá thị trường, theo các phương pháp tính giá đất được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho phép giao phần đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý có hình dạng bất định hình, nằm xen cài rải rác trong dự án nhà ở, cho chủ đầu tư dự án. Giá trị phần đất này được xác định theo ***"giá đất cụ thể"*** phù hợp giá thị trường khi tính toán tiền sử dụng đất dự án để nộp ngân sách nhà nước.

- ***Phương án 2:*** Có chuyên gia đề xuất chuyển đổi quyền sử dụng đất rạch, bờ đất, đường thuộc Nhà nước quản lý theo cơ chế ***"dồn điền đổi thửa"*** và ***"chuyển đổi quyền sử dụng đất"*** được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai và Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Thực hiện cơ chế đổi ngang ***"đất thô"*** này, các thửa đất (cũ) thuộc Nhà nước quản lý nằm rải rác trong khu vực đất dự kiến đầu tư, được dồn lại thành một thửa đất (mới) ở ranh khu vực đất dự kiến đầu tư, để Nhà nước sử dụng hoặc bán đấu giá. Sau khi ***"dồn điền đổi thửa"***, ***"nhà đầu tư"*** sẽ chỉ lập dự án nhà ở thương mại trên phần đất còn lại. Nếu tổ chức đấu giá thì ***"nhà đầu tư"*** đã có quỹ đất liền kề sẽ tham gia và chấp nhận cả mức giá cao nhất để sau đó hợp thửa vào dự án.

- ***Phương án 3:*** Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quy định tỷ lệ hoán đổi diện tích đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý xen cài trong dự án nhà ở, theo tỷ lệ 15% (hoặc tỷ lệ cao hơn). Doanh nghiệp phải chuyển giao lại cho Nhà nước diện tích đất kinh doanh đã có cơ sở hạ tầng của dự án, theo tỷ lệ 15% (hoặc tỷ lệ cao hơn), để Nhà nước thực hiện dự án tại phần đất này, hoặc đấu giá đất, hoặc đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư, thu hồi tiền cho ngân sách để phục vụ lợi ích công cộng.

Hiệp hội nhận thấy:

(i) ***"Phương án 1"*** và ***"Phương án 2"*** đều có thể thực hiện được ngay vì có căn cứ pháp luật, để giải quyết ách tắc của các dự án nhà ở thương mại hiện nay.

(ii) ***"Phương án 2"*** rất có lợi cho Nhà nước, vừa thực hiện ***"đổi ngang đất thô"***, vừa tích tụ được quỹ đất (mới) tập trung, có giá trị cao hơn, so với nhiều thửa đất nhỏ, bất định hình, nằm rải rác trước đây. Doanh nghiệp có bị thiệt, vì không còn quỹ đất rạch, bờ đất, đường để phát triển dự án như trước đây, nhưng doanh nghiệp cũng được lợi vì quy trình thủ tục phê duyệt dự án sẽ thuận lợi và nhanh hơn.

(iii) ***"Phương án 3"*** chỉ có thể thực hiện nếu được sự cho phép của Chính phủ hoặc Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

(iv) "*Phương án 2*" và "*Phương án 3*" cần quy định diện tích tối thiểu của các phần đất thuộc Nhà nước quản lý cộng gộp lại, có thể từ 1.000 m² trở lên. Nếu dưới diện tích này thì giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án và nộp ngân sách nhà nước theo phương pháp xác định "*giá đất cụ thể*". Riêng đối với dự án nhà chung cư cao tầng thì đề nghị áp dụng "*Phương án 1*" để đảm bảo quy hoạch phát triển đô thị.

(v) Đối với trường hợp diện tích các phần đất rạch, bờ đất, đường nằm trong dự án nhà ở, do Nhà nước quản lý, có hình dạng xác định, có thể xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng để hình thành dự án độc lập, xác định được giá khởi điểm đấu giá, thì Hiệp hội kiến nghị thực hiện đấu giá đất công khai, để lựa chọn chủ đầu tư.

4/- Kiến nghị giải quyết vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

4.1)- Nhận diện vướng mắc:

Ngoại trừ những dự án bất động sản quy mô nhỏ, có giá trị tiền sử dụng đất dưới 30 tỷ đồng được áp dụng "*phương pháp bảng giá đất*" để tính tiền sử dụng đất dự án; Tất cả các dự án còn lại phải áp dụng các "*phương pháp thặng dư*"; "*phương pháp thu nhập*"; "*phương pháp so sánh*"; "*phương pháp chiết trừ*" theo quy định của Nghị định 44/2014/NĐ-CP để xác định "*giá đất cụ thể*" phù hợp giá thị trường, để tính tiền sử dụng đất dự án, đã phát sinh một số vướng mắc, như sau:

(1) Quy trình, thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất bị kéo dài, thường trên 01 năm hoặc lâu hơn. Trong đó, có nguyên nhân vướng quỹ đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý xen cài trong dự án (*như đã nêu phần trên*), làm chậm trễ thủ tục ban hành "*Quyết định thu hồi đất, giao đất*".

(2) Việc áp dụng "*phương pháp thu nhập*" và "*phương pháp thặng dư*" để xác định giá đất, theo quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với thực tế, dẫn đến việc xác định giá đất dự án không hợp lý, như Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã phản ánh tại Văn bản số 11004/STNMT-QLĐ ngày 14/11/2018 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

(3) Nhiều chi phí thực tế, chi phí hợp lý của chủ đầu tư dự án chưa được Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính chấp nhận, hoặc bị tính thấp hơn, dẫn đến doanh nghiệp bị thiệt.

(4) Nguồn thông tin rao bán bất động sản, trong đó có giá đất hiện nay chưa được cơ quan nhà nước công nhận là một căn cứ tham khảo để thẩm định "*giá đất cụ thể*".

(5) Quy định pháp luật hiện nay chưa áp dụng "*phương pháp dòng tiền chiết khấu (Discounted Cash Flow Method - DCF)*" quy về "*giá trị hiện tại ròng*" (*Net Present Value - NPV*) để tính doanh thu phần diện tích cho thuê của dự án.

(6) Hiện nay, mức khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá thấp, chỉ chiếm khoảng trên dưới 25% chi phí bồi thường thực tế mà doanh nghiệp đã bỏ ra. Do vậy, doanh nghiệp gần như đã phải mua lại quyền sử dụng đất lần thứ hai khi nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Phần chi phí không được khấu trừ này, không được tính vào chi phí doanh nghiệp, nên doanh nghiệp lại phải chịu thêm thuế thu nhập doanh nghiệp, mà cuối cùng người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua nhà.

(7) Cách tính hệ số diện tích sàn kinh doanh căn hộ đang được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố tính phổ biến bằng khoảng 80% tổng diện tích sàn xây dựng. Trong thực tế, hệ số này tùy theo chung cư cao cấp, trung cấp hoặc bình dân thì doanh nghiệp chỉ tính bằng khoảng 65-75% tổng diện tích sàn xây dựng. Hiện nay, Thông tư 03/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, tại Phụ lục 2 quy định tổng diện tích sàn nhà/công trình là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ

thuật, tầng áp mái và tầng tum, gồm cả tường bao, lô gia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói. Trước đây, tầng hầm, tầng tum không tính vào diện tích sàn xây dựng chung cư.

(8) Doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô (*phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư*) được tính vào doanh thu dự án là không chính xác, vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ không phải là nguồn thu của chủ đầu tư.

(9) Doanh thu giá bán căn hộ và doanh thu cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ trong dự án được tính chưa phù hợp với thực tế thị trường, chưa tính hết các yếu tố rủi ro đối với chủ đầu tư.

(10) Chi phí đầu tư hạ tầng của dự án hiện nay chỉ được tính khoảng 660.000 đồng/m² theo Quyết định 66/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố là quá thấp, chỉ bằng 1/3 chi phí thực tế của doanh nghiệp (1,9 triệu đồng/m²).

(11) Suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng do Ủy ban nhân dân thành phố quy định thấp hơn khoảng 10-15%, so với suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng làm cho doanh nghiệp bị thiệt.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội hoan nghênh Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo tại Văn bản số 708/TB-VP ngày 16/10/2019: *“Giao Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính khẩn trương nghiên cứu các nội dung kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản thành phố, rà soát các vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tế của công tác đầu tư xây dựng hiện nay trên địa bàn Thành phố, để có các đề xuất, kiến nghị xử lý, nhằm giải quyết công việc được nhanh và tốt hơn; trường hợp có vướng mắc, đề xuất hướng xử lý cụ thể báo cáo trình Ủy ban nhân dân thành phố, kể cả phương án báo cáo xin ý kiến các Cơ quan Trung ương cho chủ trương để thực hiện”*. Hiệp hội đề nghị các giải pháp đẩy nhanh quy trình, thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở, như sau:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo hoàn thiện quy trình, thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất để rút ngắn thời gian làm thủ tục và đảm bảo kết quả tính tiền sử dụng đất hợp lý, không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính xem xét, chấp nhận các chi phí thực tế hợp lý của chủ đầu tư và cách tính doanh thu dự án, như: *Chi phí giải phóng mặt bằng; chi phí đầu tư hạ tầng; hệ số diện tích sàn kinh doanh căn hộ; doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô; doanh thu giá bán căn hộ; doanh thu cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ; chi phí đầu tư hạ tầng; suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng.*

(3) Đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính và Chính phủ cho phép sử dụng nguồn thông tin rao bán bất động sản, trong đó có giá đất hiện nay là một căn cứ tham khảo để thẩm định *“giá đất cụ thể”*.

(4) Đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính và Chính phủ cho phép áp dụng *“phương pháp dòng tiền chiết khấu (Discounted Cash Flow Method - DCF), quy về “giá trị hiện tại ròng” (Net Present Value - NPV) để tính doanh thu dự án.*

5/- Kiến nghị giải quyết vướng mắc về khởi công xây dựng đối với dự án nhà ở đã có quyết định công nhận chủ đầu tư, đã có quỹ đất sạch:

5.1)- Các quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản (1.c) Điều 106 Luật Xây dựng quy định **"Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng: (...) c. Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này".**

- Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng quy định **điều kiện khởi công công trình: "1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng; b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này; c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ; d) Có hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn; đ) Được bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình; e) Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng".**

- Điều 108 Luật Xây dựng quy định **"Chuẩn bị mặt bằng xây dựng: 1. 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. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; 2. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền; 3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng để thi công theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng; 4. Bảo đảm kinh phí cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)".**

- Điều 26 Luật Nhà ở quy định: **"Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại" là phải: "3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt".**

- Văn bản 435/TTr-TH ngày 21/08/2015 của Thanh tra Bộ Xây dựng gửi Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh **giải đáp pháp luật về việc: "2. Áp dụng quy định tại Điểm a. Khoản 1 Điều 107 của Luật Xây dựng năm 2014 "Về điều kiện khởi công xây dựng công trình".** Trả lời: Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng không quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao để thực hiện dự án. Đối với các dự án đã thỏa mãn các điều kiện quy định về khởi công xây dựng công trình tại Khoản 1 Điều 107, Luật Xây dựng 2014, **nhưng chủ đầu tư tổ chức thi công công trình chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao để thực hiện dự án không bị coi là hành vi vi phạm điều kiện khởi công** (không đủ điều kiện khởi công) theo quy định tại Khoản 1 Điều 107, Luật Xây dựng 2014 và **cũng không bị xử phạt hành chính** theo quy định tại Nghị định 121/2013/NĐ-CP. Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ giải đáp vướng mắc trong quá trình áp dụng Nghị định 121/2013/NĐ-CP để xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Thanh tra Bộ Xây dựng đề nghị Thanh tra Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện".

5.2)- Nhận diện vướng mắc:

(1) Các dự án nhà ở thương mại thường mất thời gian trên dưới 05 năm mới có sản phẩm đưa ra thị trường, như sau:

a. Mất khoảng trên dưới 03 năm để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng dự án.

b. Mất khoảng trên dưới 03 năm để lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư, bao gồm:

- Quyết định chủ trương đầu tư.
- Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Quyết định chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư.
- Quyết định thu hồi đất, giao đất dự án cho chủ đầu tư.
- Thẩm định thiết kế cơ sở - thiết kế kỹ thuật - Giấy phép xây dựng.
- Thực hiện quy trình xác định giá đất - thẩm định giá đất - Quyết định tiền sử dụng đất dự án.
- Nộp tiền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c. Mất khoảng trên dưới 03 năm để triển khai thực hiện dự án, xây dựng các công trình trong dự án.

Trong giai đoạn này, chủ đầu tư đã phải chi phí rất lớn nhưng chưa có doanh thu, do chưa đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do vậy, Luật Xây dựng quy định việc cấp Giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng công trình trong dự án nhà ở, không yêu cầu điều kiện chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) với Nhà nước (Nhờ đó doanh nghiệp đỡ bị áp lực tài chính); Luật Kinh doanh Bất động sản quy định điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, thì lúc đó, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Luật Đất đai quy định điều kiện để bán sản phẩm nhà ở hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, thì chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

(2) Hiện nay, nếu các dự án nhà ở thương mại đã có quyết định công nhận chủ đầu tư, đã có quỹ đất sạch, đã được cấp giấy phép xây dựng (hoặc miễn giấy phép xây dựng) và hội đủ điều kiện khởi công công trình, theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng, nhưng các chủ đầu tư lại không được khởi công xây dựng các công trình, để chờ "Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất", thì sẽ gây khó khăn rất lớn cho các chủ đầu tư dự án và lãng phí về thời gian.

5.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho phép chủ đầu tư dự án được khởi công xây dựng các công trình sau khi đã được cấp giấy phép xây dựng (hoặc miễn giấy phép xây dựng) và hội đủ điều kiện khởi công công trình theo Điều 107 Luật Xây dựng, theo tinh thần được ưu tiên áp dụng Luật chuyên ngành.

6/- Kiến nghị giải quyết các dự án thuộc diện rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại về pháp lý; hoặc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư:

Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 150 dự án thuộc diện rà soát do cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chưa chính xác. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của trung ương đã cho phép 124 dự án được vận hành trở lại bình thường kể từ tháng 03/2019, nhưng vẫn còn hơn 30 dự án tiếp tục rà soát. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát về pháp lý các dự án là rất cần thiết, để các chủ đầu tư chấn chỉnh lại hoạt động đầu tư, kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không để thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước. Nhưng quá trình rà soát, thanh tra cũng đã tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư, người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh.

Trừ trường hợp các dự án có liên quan các vụ án hình sự đang được điều tra, Hiệp hội đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sớm có kết luận đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, để các chủ đầu tư chấp hành, trước hết là thực hiện

các nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (*nếu có*) và được tiếp tục triển khai thực hiện dự án, giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở của các tầng lớp nhân dân.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị đối với các dự án mà chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nộp ngân sách nhà nước, thì khách hàng của dự án là bên ngay tình, vô can nên không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh cùng với chủ đầu tư, nếu trong hợp đồng mua bán nhà không có quy định nghĩa vụ này.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com