

**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: 121/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2019

“V/v Đề xuất các giải pháp tháo gỡ vướng mắc, điểm nghẽn để thị trường bất động sản thành phố phục hồi phát triển ổn định, bền vững”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh

- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố

- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về “*Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan tại buổi họp về giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường (lần 2)*”, nhằm định hướng các giải pháp tháo gỡ vướng mắc, điểm nghẽn đang làm sụt giảm nguồn cung dự án nhà ở, sản phẩm nhà ở, tạo điều kiện để thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh phục hồi, phát triển ổn định, bền vững và giải quyết kịp thời nhu cầu nhà ở của các tầng lớp nhân dân, nhất là người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị.

Hiệp hội đề xuất các giải pháp, như sau:

I. Đề xuất các giải pháp thuộc thẩm quyền của thành phố:

1/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

Từ ngày 01/07/2015 (ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực) đến tháng 08/2018, thành phố có 170 dự án nhà ở thương mại. Trong đó, chỉ có **44 dự án có 100% đất ở** (nhưng thực chất, theo Báo cáo của Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên Môi trường thì 44 dự án này cũng có nguồn gốc đất hỗn hợp, nhưng được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2005 nên đã được công nhận là đất ở); còn lại **126 dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp** thì mặc dù đã thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo, dẫn đến dự án bị “*ách tắc, đứng hình*”, doanh nghiệp lâm vào tình thế cực kỳ khó khăn.

Để kịp thời giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội **thống nhất với nội dung của Bước 1, Bước 2, Bước 3** theo Thông báo số 708/TB-VP, nhưng có đề nghị thay đổi thứ tự và nội dung **Bước 4, Bước 5**, như sau:

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, đề nghị 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 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.

Hiệp hội đề xuất nội dung Bước 4 dựa trên các căn cứ pháp luật sau đây:

- Điều 21 Luật Nhà ở về “Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại” quy định: “1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; 2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; 3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật”.

- Điều 22 Luật Nhà ở về “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án” quy định: “1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất; c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này; 3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...”.

- Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng về “Chủ đầu tư” quy định: “Tùy thuộc nguồn vốn sử dụng cho dự án, chủ đầu tư được xác định cụ thể như sau: (...); d) Dự án không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b và c khoản này do tổ chức, cá nhân sở hữu vốn làm chủ đầu tư” (đối với dự án sử dụng nguồn vốn tư nhân).

- 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 16 Nghị định 11/2013/NĐ-CP về điều kiện là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, quy định “Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp” phải có đăng ký kinh doanh; Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình; Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị...

- 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.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".

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, Hiệp hội nhận thấy, sau khi dự án nhà ở thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thì đã đủ điều kiện để được công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.

Bước 5: Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải chỉ đất ở), giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội đề xuất nội dung Bước 5 dựa trên các căn cứ pháp luật sau đây:

- 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 để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”** 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)”**.

- 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 phân 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 (...)”**.

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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan nỗ lực, phối hợp chặt chẽ thì mất khoảng 01 năm, còn không thì phải mất 2-3 năm hoặc lâu hơn.

Thời gian thi công xây dựng dự án nhà ở thương mại trung bình mất khoảng trên dưới 03 năm mới đủ điều kiện được huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai. 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, tăng thêm chi phí lãi vay, chi phí đầu tư dự án, làm cho giá thành nhà ở tăng theo và lãng phí thời gian.

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 theo quy định của pháp luật đất đai.

2/- Đề xuất phương án xử lý phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp:

2.1)- 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 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”.

- 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 Điều 16 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

dùng 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".

2.2)- Đề xuất 03 phương án xử lý phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố:

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 (không thể xác định chỉ tiêu quy hoạch thành một dự án độc lập)**, nằm xen cài rải rác trong dự án nhà ở, **cho chủ đầu tư để thực hiện dự án, mà không phải thực hiện đấu giá** theo quy định tại Khoản 5 và Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) và Khoản 3 Điều 4 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT.

Giá trị phần đất này được xác định theo **"giá đất cụ thể"** phù hợp giá thị trường theo quy định của pháp luật đất đai, **khi tính tiền sử dụng đất dự án để nộp ngân sách nhà nước, như cách làm hiện nay.**

Phương án 2: Thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất rạch, bờ đất, đường thuộc Nhà nước quản lý theo cơ chế **"chuyển đổi quyền sử dụng đất"** và **"dồn điền đổi thửa"** 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, để Nhà nước sử dụng hoặc bán đấu giá.**

Sau khi **"dồn điền đổi thửa"**, doanh nghiệp sẽ chỉ lập dự án nhà ở thương mại trên phần đất còn lại.

Nếu tổ chức **đấu giá** thì doanh nghiệp 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.

Hiệp hội nhận thấy:

"Phương án 1" và "Phương án 2" đều có thể thực hiện được ngay vì có căn cứ pháp luật.

"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.**

Để thực hiện **"Phương án 2"** thì đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố 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 tùy theo từng dự án, nếu phần đất thuộc Nhà nước quản lý có diện tích đủ để xây dựng từ 01 block nhà chung cư trở lên, thì giao phần đất này cho Nhà nước sử dụng xây dựng nhà chung cư hoặc đấu giá để tạo nguồn thu ngân sách nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội; Nếu phần diện tích đất này không đủ để xây dựng 01 block nhà chung cư thì đề nghị áp dụng **"Phương án 1"** để đảm bảo quy hoạch phát triển đô thị.

Phương án 3: 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, hoặc đấu thầu dự án** để lựa chọn chủ đầu tư.

3/- Đề xuất giải quyết các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

3.1)- Các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

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 xác định giá đất 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. Hơn 01 năm nay, nhiều dự án nhà ở thương mại chưa được tính tiền sử dụng đất nên các chủ đầu tư gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, do tăng chi phí lãi vay phát sinh, tăng chi phí quản lý, làm tăng giá thành và mất cơ hội kinh doanh. Trong công tác tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở 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 dưới 02 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) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Chi phí đầu tư hạ tầng hiện nay chỉ được tính bằng **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)**.

(9) 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.

3.2)- Đề xuất giải quyết các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

(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.*

4/- Về một số 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 hơn 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 trên thực tế, nhiều dự án vẫn chưa thực sự được hoạt động bình thường. **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.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp với các cơ quan trung ương 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 cho các tầng lớp nhân dân.

5/- Vướng mắc về thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp:

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

Bước 1: Lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư 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, đề nghị 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, cho chủ đầu tư được miễn nộp tiền sử dụng đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

Bước 4: 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.

6/- Đề xuất xử lý vướng mắc của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Đối với các công ty cổ phần bất động sản có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đang bị nhiều vướng mắc, làm cho doanh nghiệp không thể hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bình thường, nên gặp rất nhiều khó khăn, điển hình 02 trường hợp sau:

6.1)- Về thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp bất động sản cổ phần hóa (Trước hết tại các doanh nghiệp có vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ):

Một số doanh nghiệp cổ phần bất động sản chỉ có tỷ lệ vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp. Nay, doanh nghiệp có nhu cầu tăng vốn điều lệ để phát triển sản xuất kinh doanh và có năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng gặp vướng mắc do còn phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, nên doanh nghiệp không được tự chủ, chủ động trong mọi quyết định đầu tư kinh doanh.

Hiệp hội được biết Nhà nước đang đẩy mạnh tiến độ cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp mà Nhà nước không cần thiết tiếp tục đầu tư hoặc giữ phần vốn chi phối, trong đó có doanh nghiệp bất động sản.

Hiệp hội kiến nghị thành phố sớm có chủ trương cho phép thoái vốn nhà nước, trước hết ở các công ty cổ phần có tỷ lệ vốn nhà nước thấp, dưới 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp.

Về phương thức thoái vốn, Hiệp hội kiến nghị thực hiện thông qua đấu giá công khai phần vốn nhà nước trên sàn chứng khoán để đảm bảo sát giá thị trường, không làm thất thoát tài sản của Nhà nước.

6.2)- Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5:

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (doanh nghiệp nhà nước) thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, từ ngày 01/09/2016 với tỷ lệ vốn nhà nước nắm giữ chiếm 99,78% vốn điều lệ.

a. Các vướng mắc của Công ty là:

(1) Sở Tài nguyên Môi trường chưa cho cập nhật biến động tên (mới) của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (đã được Sở Kế hoạch Đầu tư cấp Đăng ký kinh doanh mới), thay cho tên (cũ) của Công ty là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án tại quận 8 của Công ty.

(2) Nguyên nhân Sở Tài nguyên Môi trường chưa cập nhật biến động vào "sổ đỏ" là do **Sở Tài chính chưa thẩm định giá giá trị tài sản, hàng hóa, nhà đất**. Trong đó, có khu đất dự án nhà ở tại quận 8, đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng giai đoạn 1 và Công ty sắp hoàn thành thi công xây dựng tầng hầm. **Mà lẽ ra, công tác thẩm định giá này phải thực hiện tại thời điểm Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần. Giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa chỉ là giá tạm tính.**

(3) Do chưa cập nhật biến động tên (mới) của Công ty vào "sổ đỏ" nên **Sở Xây dựng không cấp Giấy phép xây dựng giai đoạn 2** cho dự án nhà ở tại quận 8. Điều này gây khó khăn và thiệt hại rất lớn cho Công ty và cán bộ công nhân viên Công ty.

b. Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo:

(1) **Sở Tài nguyên Môi trường cập nhật biến động tên (mới) của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (đã được Sở Kế hoạch Đầu tư cấp Đăng ký kinh doanh mới)**, thay cho tên (cũ) của Công ty là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án tại quận 8 của Công ty.

(2) **Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng (giai đoạn 2) dự án tại quận 8 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.**

(3) **Sở Tài nguyên Môi trường** khẩn trương chủ trì, phối hợp với **Sở Tài chính** thực hiện công tác **thẩm định giá giá trị tài sản, hàng hóa, nhà đất (trong đó, có khu đất dự án nhà ở tại quận 8)** của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, **để xác định giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa (không phải là giá trị tạm tính như hiện nay).**

II. Kiến nghị giải pháp xử lý vướng mắc thuộc thẩm quyền của trung ương về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở do sự thiếu thống nhất giữa các khái niệm “chủ đầu tư” và “nhà đầu tư”; “đất” và “đất ở” trong các quy phạm pháp luật:

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).**

2/- Một số quy phạm pháp luật có vướng mắc, xung đột hoặc thiếu thống nhất:

- 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 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*".

- 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 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 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*".

3/- 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) 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).

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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"**.

(7) 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**.

4/- 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 hoan nghênh 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"**.

5/- Kiến nghị:

5.1)- Về giải quyết sự thiếu thống nhất giữa các khái niệm "đất" và "đất ở":

Trước mắt, 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, có xen cài đất rạch, đường, bờ đất thuộc Nhà nước quản lý, **để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp**, theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017.

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.

5.2)- Về giải quyết sự thiếu thống nhất giữa các khái niệm “nhà đầu tư” và “chủ đầu tư”:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư: “Nhà đầu tư (**chủ đầu tư**) thực hiện dự án”; và Hiệp hội cũng đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị: “**Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư, người sử dụng đất tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư**”, để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;
- Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tư pháp;
- Sở Giao thông Vận tải; Cục Thuế;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Tài chính;
- 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