

**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: 124/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 11 năm 2019

*“V/v Nghiên cứu trường hợp dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết **rất nhanh** thủ tục công nhận chủ đầu tư; Có thể áp dụng cách làm này vào thành phố Hồ Chí Minh được không?!”*

**Kính gửi: - Ông Nguyễn Thành Phong - Ủy viên Trung ương Đảng  
Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh**

Tạp chí Bất động sản Việt Nam (Reatimes.vn) ngày 20/11/2019 có bài báo **“Chủ tịch Bình Dương “đi tắt đón đầu”, bất động sản hưởng lợi”**.

Từ cách **vận dụng pháp luật** và **dám chịu trách nhiệm** của Ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, đã giải quyết **rất nhanh chóng** thủ tục **“công nhận chủ đầu tư”** dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nghiên cứu, đánh giá xem **có thể đề xuất áp dụng cách làm này vào thành phố Hồ Chí Minh được hay không?!**

**I. Cách làm của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương:**

**1/- Nội dung bài báo:**

**“Chủ tịch Bình Dương “đi tắt đón đầu”, bất động sản hưởng lợi**

**Reatimes.vn** Trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp địa ốc ngán ngẩm về thủ tục hành chính ở các địa phương thì Bình Dương lại là nơi điển hình về sáng tạo, **“đi tắt đón đầu”, hỗ trợ doanh nghiệp**.

**Doanh nghiệp được làm chủ đầu tư khi chưa có đất**

Câu chuyện tưởng chừng như vô lý nhưng lại diễn ra khá “hợp lý” ở dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 (tên thương mại là Louis Resident), tại thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Cụ thể, ngày 18/1/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương Trần Thanh Liêm ký văn bản số 314/UBND-KTN, chấp thuận cho Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam làm chủ đầu tư Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3. Thời điểm này, giấy chủ quyền khu đất vẫn đứng tên cá nhân ông Hoàng Văn Tâm, chứ không phải Công ty Hoàng Nam.

Đến ngày 14/3/2019, Hội đồng thành viên Công ty Hoàng Nam mới ra biên bản họp, thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất do ông Hoàng Văn Tâm đứng tên. Được biết, ông Tâm cũng chính là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Hoàng Nam.

Theo phân tích của các chuyên gia, quy trình để doanh nghiệp bình thường được chủ đầu tư dự án là phải có đất sạch trước rồi mới tiến hành các bước để xin chấp thuận. Trường hợp dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 khá đặc biệt, vì nguồn gốc đất từ cá nhân ông Hoàng Văn Tâm - Giám đốc Công ty Hoàng Nam chuyển nhượng cho công ty.

Văn bản chấp thuận cho Công ty Hoàng Nam làm chủ đầu tư trước khi có đất đã giúp cho công ty này nhanh chóng triển khai được bước làm pháp lý tiếp theo. Ngày 4/3/2019, Công ty Hoàng Nam đã được ông Trần Văn Tân, Phó Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An, ký duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hoàng Nam 3.

### **Khẳng định tâm và tầm của Chủ tịch Bình Dương**

Nếu xác định được ông Tâm là người có đủ uy tín và năng lực, để đảm bảo việc chuyển nhượng này sẽ diễn ra, sau khi ông Trần Thanh Liêm, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương, ký văn bản chấp thuận cho Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam làm chủ đầu tư, thì câu chuyện làm chủ đầu tư trước khi có đất sẽ mang lại nhiều lợi ích.

Về phía doanh nghiệp, thủ tục hành chính nhanh thì sản phẩm sẽ sớm đưa vào kinh doanh, thu về dòng tiền sớm, tận dụng được cơ hội bán hàng khi sức mua thị trường đang tốt. Bên cạnh đó, doanh nghiệp kinh doanh tốt thì cũng sẽ đóng góp cho ngân sách của địa phương. Đây là sự cộng hưởng đôi bên cùng có lợi.

Tuy nhiên, làm sao để đánh giá được uy tín và năng lực của một ông giám đốc nếu không có mối quan hệ đặc biệt? Đây chính là rào cản khiến cho việc nhân rộng cách làm “đi tắt đón đầu” như trên sẽ bị hạn chế.

Nhiều tình huống có thể phát sinh, nếu lãnh đạo địa phương ký chấp thuận cho doanh nghiệp làm chủ đầu tư khi chưa có đất. Đơn cử, nếu ông giám đốc không chuyển nhượng đất từ cá nhân sang công ty mà bán cho một người khác, sau đó ông này lại dùng chính văn bản chấp thuận làm chủ đầu tư này để tiếp tục bán đất cho nhiều người khác thì sẽ kéo theo tranh chấp phức tạp, gây bất ổn xã hội.

Trong bối cảnh tranh chấp ở các dự án bất động sản đang nóng bỏng ở nhiều nơi, những vụ tố cáo lừa đảo, bán “dự án ma” nổ rộ, thì cảnh giác là điều hết sức cần thiết bên cạnh việc linh hoạt quy trình thủ tục hành chính. Do đó, việc sáng tạo trong quy trình pháp lý không phải ai cũng có thể làm được.

Qua trường hợp của dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3, có thể thấy tâm và tầm của ông Trần Thanh Liêm, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương, đã phát huy đúng chỗ. Đây cũng chính là chìa khóa giúp phát huy mối quan hệ tốt đẹp giữa doanh nghiệp và chính quyền, qua đó tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư của địa phương. Quốc Đại”.

### **2/- Tóm tắt một số thông tin về dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3:**

Qua tìm hiểu, Hiệp hội được biết, dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 tại phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương **quy mô rất nhỏ**, diện tích chỉ **4.660 m<sup>2</sup>** có nguồn gốc **đất hỗn hợp**, bao gồm khoảng hơn 2.000 m<sup>2</sup> là đất ở, còn lại là đất nông nghiệp. Toàn bộ Dự án chỉ có **36 căn nhà phố liên kế** 1 trệt 2 lầu, diện tích nền nhà từ 68-103 m<sup>2</sup>, với **tổng diện tích các nền nhà đưa vào kinh doanh 2.965 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ lên đến 63,2%**. Khu đất này do Ông Hoàng Văn Tâm **đứng tên “sổ đỏ”**. Ông Hoàng Văn Tâm cũng là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Hoàng Nam.

Dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3 đã được khởi công xây dựng từ tháng 10/2019, theo phương thức chủ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, xây nhà thô (*hoàn thiện mặt ngoài, thô bên trong căn nhà*) và dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý 2/2021.

### 3/- Một số điểm đáng lưu ý:

#### 3.1)- Về trình tự giải quyết thủ tục đầu tư của tỉnh Bình Dương:

(1) Ngày 18/01/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành **Quyết định công nhận chủ đầu tư** dự án. Tại thời điểm này, Công ty Hoàng Nam **chưa** đứng tên “sổ đỏ” khu đất dự án. Như vậy **tại thời điểm này, theo quy định pháp luật**, Công ty Hoàng Nam **chưa có quỹ đất hợp pháp** để lập dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở.

(2) Ngày 04/03/2019, Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An **phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng** dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3. **Tại thời điểm này**, Công ty Hoàng Nam **cũng chưa** đứng tên “sổ đỏ” khu đất dự án, **chưa có quỹ đất hợp pháp**.

(3) Ngày 14/03/2019, Hội đồng thành viên Công ty Hoàng Nam mới ra Biên bản họp, **mới thống nhất nhận chuyển nhượng khu đất** của Ông Hoàng Văn Tâm (*Chủ tịch HĐQT Công ty*) chuyển nhượng cho Công ty để làm dự án khu nhà ở. Như vậy, kể từ thời điểm này, Công ty Hoàng Nam mới làm các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất 4.660 m<sup>2</sup> từ Ông Hoàng Văn Tâm, để lập dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3.

#### 3.2)- Đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành:

Nếu thực hiện đúng quy trình thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, đầu tư, quy hoạch đô thị, kinh doanh bất động sản, thì Công ty Hoàng Nam **sẽ phải mất rất nhiều thời gian và công sức** để thực hiện **đủ các bước** thủ tục hành chính, như sau:

**Bước 1:** Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành “**Quyết định chủ trương đầu tư**” cho “*nhà đầu tư*” là Công ty Hoàng Nam để triển khai thủ tục đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3.

**Bước 2:** Sở Xây dựng thỏa thuận các **chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc** làm cơ sở để Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An **phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án** Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 (*do dự án có diện tích dưới 2 ha, nếu dự án từ 2 ha trở lên thì phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*).

**Bước 3:** Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành **quyết định thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất**.

**Bước 4:** Sở Xây dựng xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành **quyết định công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng (nếu có)** và triển khai đầu tư xây dựng.

**Bước 5:** Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp với Sở Tài chính **xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất** theo quy định, **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** dự án cho chủ đầu tư.

#### 3.3)- Một vài nhận xét rút ra từ cách làm của tỉnh Bình Dương:

(1) **Điểm nổi bật** là tỉnh Bình Dương đã giải quyết **rất nhanh** thủ tục “**công nhận chủ đầu tư**”, “**phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng**” dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3, tạo cơ sở pháp lý để Công ty Hoàng Nam **thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo**.

Với cách làm trên, **nếu các dự án nhà ở** trên địa bàn tỉnh Bình Dương **đều được giải quyết rất nhanh** thủ tục đầu tư xây dựng, **rút ngắn thời gian** làm các thủ tục hành chính, thì các doanh nghiệp sẽ sớm triển khai thực hiện dự án, tăng nguồn cung nhà ở đáp ứng nhu cầu của người dân và tác động tích cực đến thị trường bất động sản.

(2) **Rủi ro lớn nhất trong thực thi công vụ** có thể xảy ra là **tại thời điểm** Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành “**Quyết định công nhận chủ đầu tư**”, thì “**về lý**”, Công ty Hoàng Nam **chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp** đối với khu đất 4.660 m<sup>2</sup>. Cách giải

quyết này **chưa đúng các quy định pháp luật hiện hành và chưa đảm bảo trình tự thủ tục hành chính chặt chẽ**. Bởi lẽ, nếu Ông Hoàng Văn Tâm đứng tên trên “sổ đỏ”, mà sau đó lại không chuyển nhượng khu đất 4.660 m<sup>2</sup> cho Công ty Hoàng Nam để lập dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3, thì sẽ dẫn đến tình trạng “*dự án ảo, dự án ma*” do có “*Quyết định công nhận chủ đầu tư*” mà không có dự án. Nhưng, do Ông Hoàng Văn Tâm cũng đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty Hoàng Nam nên khu đất này đã được Ông chuyển nhượng cho Công ty để triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở Hoàng Nam 3.

Từ thực tế này, cho thấy Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã nắm bắt thông tin rất rõ về doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp và tình trạng pháp lý của khu đất dự kiến đầu tư.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy yếu tố **quan trọng và khác biệt của dự án nhà ở** so với các dự án sản xuất kinh doanh khác, đó là **đối với dự án nhà ở** thì trước hết, **doanh nghiệp phải có quỹ đất hợp pháp**.

**(3) Mơ ước** của các doanh nghiệp, nhà đầu tư và người dân là được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **giải quyết nhanh** thủ tục hành chính, mà trước hết là **giải quyết đúng thời gian theo phiếu hẹn**.

**Bài học lớn nhất** rút ra từ cách làm của tỉnh Bình Dương là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **đã giải quyết rất nhanh** thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, tạo điều kiện cho chủ đầu tư **sớm** triển khai thực hiện dự án.

Nếu **thủ tục đầu tư xây dựng** các dự án nhà ở đều được **giải quyết nhanh**, thì “**PHÚC**” cho thị trường bất động sản, cho các chủ đầu tư dự án và người mua nhà cũng được hưởng lợi, ngân sách nhà nước sẽ tăng thêm nguồn thu.

**II. Đề xuất phương thức giải quyết “ách tắc” thủ tục hành chính đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:**

**1/- Thực trạng tình hình và nguyên nhân:**

**1.1)- Thực trạng tình hình:**

Kể từ ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực (01/07/2015) đến nay, thì hình thức chỉ định chủ đầu tư chỉ áp dụng đối với dự án có 100% “**đất ở**”. Đối với **các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp** thì không được chỉ định chủ đầu tư, nhưng cũng chưa có đầy đủ cơ chế để giải quyết các thủ tục hành chính công nhận chủ đầu tư, dẫn đến **ách tắc** dự án, làm cho thị trường bất động sản **bị sụt giảm nguồn cung**; nhiều doanh nghiệp rơi vào hoàn cảnh rất khó khăn; người tiêu dùng khó tiếp cận sản phẩm nhà ở; giá nhà có xu hướng tăng; nguồn thu ngân sách nhà nước từ thị trường bất động sản cũng bị sụt giảm theo.

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 25,9% là **dự án đã có “đất ở”**. Thực chất hầu hết đều là các dự án **có quỹ đất hỗn hợp**, nhưng 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**). Đối với **126 dự án có quỹ đất hỗn hợp** còn lại, chiếm tỷ lệ 74,1%, có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, xen cài trên dưới 10% đất do Nhà nước quản lý.

**1.2)- Nguyên nhân:**

(1) Hệ thống pháp luật bao gồm các Luật và văn bản dưới luật chưa thật đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, thậm chí có xung đột, mâu thuẫn, chồng chéo.

(2) Phương thức xây dựng các Luật phổ biến theo kiểu "*Luật khung; Luật ống*", dẫn đến khó đấu tranh với các lợi ích cục bộ của Bộ, ngành đề xuất Luật.

(3) Khâu yếu nhất vẫn là công tác thực thi pháp luật, trong đó có việc quy định về các điều kiện, cơ chế của một số Văn bản dưới luật.

(4) Quy trình, thủ tục hành chính nhìn chung vẫn còn rườm rà, bất cập.

(5) Trách nhiệm, đạo đức và năng lực thi hành công vụ của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước còn hạn chế; tệ nạn những nhiễu chưa được khắc phục.

Từ các nguyên nhân nêu trên, để giải quyết các ách tắc, vướng mắc, khó khăn của các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội đề nghị sớm có những giải pháp tháo gỡ **thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố** và đề xuất những giải pháp tháo gỡ **thuộc thẩm quyền của các cơ quan trung ương**.

## **2/- Các nỗ lực tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thời gian qua:**

Lãnh đạo Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố đã nhiều lần gặp gỡ, lắng nghe và thấu hiểu các khó khăn, vướng mắc của các doanh nghiệp bất động sản, nhưng đến nay vẫn chưa tháo gỡ được các ách tắc, điểm nghẽn của thị trường bất động sản thành phố.

Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã chỉ đạo quyết liệt nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc thuộc phạm vi thẩm quyền của thành phố và kiến nghị trung ương tháo gỡ các vướng mắc thuộc thẩm quyền của trung ương.

Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã đề xuất nghiên cứu **quy trình 05 Bước** để giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng dự án nhà ở thương mại **có quỹ đất hỗn hợp** trên địa bàn thành phố.

Sau khi nghiên cứu, Hiệp hội nhận thấy có những điểm **chưa hợp lý** trong **Bước 4, Bước 5** của Thông báo số 708/TB-VP:

***“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”.***

Hiệp hội nhận thấy, nếu thực hiện nội dung **Bước 4, Bước 5** theo **Thông báo 708/TB-VP**, thì sẽ **tạo thêm gánh nặng tài chính, gánh nặng lãi vay cho chủ đầu tư** dự án nhà ở, làm chậm tiến độ triển khai xây dựng các công trình trong dự án, làm tăng chi phí đầu tư xây dựng, dẫn đến tăng giá nhà mà người tiêu dùng phải gánh chịu, bởi các lẽ sau đây:

(1) Trước đó, chủ đầu tư **đã phải bỏ ra số tiền rất lớn để giải phóng mặt bằng**.

(2) Thực hiện thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất thì **sẽ 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**.

(3) Chi phí thi công xây dựng các công trình trong dự án rất lớn. Thời gian thi công xây dựng dự án nhà ở thương mại trung bình mất khoảng trên dưới **03 năm**. Nếu trong thời gian này mà **chủ đầu tư không được khởi công xây dựng** dự án để **sớm đủ điều kiện được huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai, thì doanh nghiệp sẽ rất khó khăn về tài chính.

(4) Trong khi đó, các quy định pháp luật hiện hành **không yêu cầu chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất dự án trong giai đoạn thi công, chỉ yêu cầu chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi bán nhà, hoặc huy động vốn** thông qua việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, hoặc để được **cấp “sổ đỏ”**, cụ thể là các quy định 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, là 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 **“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)”**.

(5) Sau khi **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính**, chủ đầu tư dự án nhà ở được Sở Tài nguyên Môi trường 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/- Kiến nghị quy trình 05 Bước đối với các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:**

**Bước 1:** Sở Kế hoạch đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **“Quyết định chủ trương đầu tư”** dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp.

**Bước 2:** Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng) dự án, hoặc thỏa thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc làm cơ sở để Ủy ban nhân dân quận, huyện **phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng dự án).**

**Bước 3:** Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **quyết định thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất dự án.**

**(Ghi chú:** Hiệp hội thống nhất nội dung Bước 1, Bước 2, Bước 3 trong Thông báo 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố)

**Bước 4:** Sở Xây dựng xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **quyết định công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng (nếu có) và triển khai đầu tư xây dựng.**

**Bước 5:** Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp với Sở Tài chính **xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất** theo quy định, **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** dự án cho chủ đầu tư.

**3/- Ngoài 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội đề nghị thành phố quan tâm giải quyết 02 dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp tư nhân đầu tư:**

**3.1)- Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên:**

Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, có quỹ đất hỗn hợp của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành, có diện tích **34.011 m<sup>2</sup> đã giải phóng mặt bằng**, bao gồm đất nông nghiệp và **1.331,2 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,9% là đất mương nước và đường đất thuộc Nhà nước quản lý**, dự kiến đầu tư xây dựng **2.310 căn hộ nhà ở xã hội** để bán và cho thuê cho các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội. Các thửa đất nhận chuyển nhượng do Ông Lê Hữu Nghĩa và Bà Nguyễn Thị Kim Hồng đứng tên sử dụng đất. Ông Lê Hữu Nghĩa và Bà Nguyễn Thị Kim Hồng **vừa đứng tên sử dụng đất khu đất này, đồng thời cũng là chủ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành** và cả hai Ông Bà đã có văn bản cam kết sẽ **chuyển nhượng toàn bộ khu đất trên cho Công ty**

**Lê Thành để thực hiện dự án nhà ở xã hội** (tương tự dự án Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 3 cũng có quỹ đất hỗn hợp của Công ty Hoàng Nam, tỉnh Bình Dương).

Khoảng năm 2011, dự án này đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đề xuất vào danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. **Hiện nay, Công ty Lê Thành đã nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch Đầu tư để lập thủ tục “Quyết định chủ trương đầu tư”.** Trong 09 năm qua, hồ sơ Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên đã nhận được đến **18 văn bản** phúc đáp, hướng dẫn của các cơ quan nhà nước, như sau:

1. Văn bản 893/TC-QC ngày 15/11/2010 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu.
2. Văn bản 39/UBND ngày 07/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.
3. Văn bản 376/QLĐT-QLN ngày 23/01/2014 của Phòng Quản lý đô thị, Q. Bình Tân.
4. Văn bản 1438/UBND ngày 20/08/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.
5. Văn bản 3276/UBND ngày 15/08/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.
6. Văn bản 1774/CCT-TTHT ngày 01/02/2019 của Chi Cục Thuế quận Bình Tân.
7. Văn bản 4217/CT-TTHT ngày 02/05/2019 của Cục Thuế thành phố.
8. Văn bản 4216/TCT-CS ngày 17/10/2019 của Tổng Cục Thuế.
9. Văn bản 12212/CT-TTHT ngày 25/10/2019 của Cục Thuế thành phố.
10. Văn bản 2360/SQHKT-QHKV1 ngày 22/05/2019 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.
11. Văn bản 8101/SXD-PTN ngày 15/10/2012 của Sở Xây dựng.
12. Văn bản 15284/SXD-PTN&TTBĐS ngày 07/12/2018 của Sở Xây dựng.
13. Văn bản 6289/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27/05/2019 của Sở Xây dựng.
14. Văn bản 4019/STNMT-QLĐ ngày 28/05/2019 của Sở Tài nguyên Môi trường.
15. Văn bản 2795/SKHĐT-KTĐN ngày 23/04/2019 của Sở Kế hoạch Đầu tư.
16. Văn bản 2796/SKHĐT-KTĐN ngày 23/04/2019 của Sở Kế hoạch Đầu tư.
17. Văn bản 2797/SKHĐT-KTĐN ngày 23/04/2019 của Sở Kế hoạch Đầu tư.
18. Văn bản 7924/SKHĐT-KTĐN ngày 07/10/2019 của Sở Kế hoạch Đầu tư.

**Nhưng, cho đến nay, hồ sơ Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên của Công ty Lê Thành vẫn chưa được giải quyết, dù đây là dự án thuộc diện được Thành phố chỉ đạo ưu tiên giải quyết.**

Các dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp. 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 đã đề nghị **quy trình giải quyết thủ tục hành chính rút gọn đối với dự án nhà ở xã hội** trong Văn bản 121/2019/CV-HoREA ngày 18/11/2019, 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 Sổ Tài nguyên và Môi trường, Sổ 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 Sổ Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội nhận thấy **Bước 3, Bước 4** (trên đây) hoàn toàn có thể thực hiện song song để rút ngắn thời gian làm thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội, vì doanh nghiệp phải được “công nhận chủ đầu tư” dự án thì mới được xét “miễn” tiền sử dụng đất.

### **3.2)- Dự án nhà ở xã hội của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền:**

Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Lý tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền (***gần 10 năm chưa triển khai được***), nội dung như sau:

“Ngày 11/11/2009 Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền có Văn bản số 228/Cty-KH về việc đề nghị được tự đầu tư hoặc là dự án thứ cấp tại Khu dân cư Rạch Chiếc, phường Phước Bình, quận 9, TPHCM;

Ngày 16/12/2009 UBND quận 9, TPHCM có Văn bản số 1859/UBND-TNMT về việc đề nghị được tự đầu tư hoặc là dự án thứ cấp tại Khu dân cư Rạch Chiếc, phường Phước Bình, quận 9;

→ Thời gian thực hiện các thủ tục 06 năm

Ngày 08/07/2015 Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 3893/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền là Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Nam Lý, tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;

Ngày 16/08/2016 UBND TPHCM có Quyết định số 4218/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Nam Lý, tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9, TPHCM do Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm Chủ đầu tư. Theo Quyết định này **thời gian hoàn thành dự án dự kiến Quý 3 năm 2018** đến nay chúng tôi vẫn chưa thể triển khai dự án;

Ngày 23/06/2017 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Văn bản số 6140/STNMT-QLĐ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;

Ngày 26/01/2018 Cục Quản lý hoạt động của Bộ Xây dựng có Văn bản số 52/HĐXD-QLKT về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư cao tầng (Nhà ở xã hội) Nam Lý;

Ngày 11/09/2018 Ủy ban nhân dân TPHCM có Công văn số 4157/UBND-NPPC về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền đối với dự án “Chung cư cao tầng (Nhà ở xã hội) Nam Lý”, địa điểm xây dựng tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;

Ngày 08/11/2018 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Công văn số 10780/STNMT-QLĐ gửi Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân quận 9 về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền;

Ngày 08/11/2018 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Công văn số 10781/STNMT-QLĐ gửi Cục Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền;

Ngày 25/01/2019 Sở Xây dựng có Công văn số 1195/SXD-PTN&TTBĐS về việc giao đất thực hiện dự án Nhà ở xã hội Nam Lý, tại phường Phước Bình, quận 9, TPHCM;

Ngày 31/01/2019 Ủy ban nhân dân quận 9 có Công văn số 323/UBND-TNMT về dự án Khu nhà ở tại phường Phước Bình do Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm chủ đầu tư;

**Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền xin kiến nghị như sau:**

Chúng tôi đã hoàn tất tất cả các thủ tục theo yêu cầu của các cấp, cơ quan có thẩm quyền.

**Phần đất thực hiện dự án chúng tôi đã quản lý, sử dụng từ năm 1993, nguồn vốn thực hiện dự án là nguồn vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và đối tượng phục vụ của dự án là nhà ở xã hội cán bộ công nhân, viên chức, người nghèo... trên địa bàn quận 9 và lân cận.**

Đến thời điểm này gần 10 năm chúng tôi vẫn chưa được giao đất để thực hiện dự án phục vụ nhu cầu **NHÀ Ở XÃ HỘI** cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân quận 9 và lân cận.

Kính đề nghị Ông Võ Văn Hoan - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền được giao đất. Trong trường hợp không thể giải quyết được, thời gian đã quá lâu (gần 10 năm), chúng tôi đề nghị **Ông** có Văn bản trả lời để chúng tôi có thể tiếp tục hay ngưng triển khai dự án”.

Qua tìm hiểu, Hiệp hội được biết Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý thuộc Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc có quy mô 82,52 ha tại phường Phước Long A, quận 9 do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trục đường chính. Sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng thì các nhà đầu tư thứ cấp sẽ được giao đất để thực hiện dự án. **Dự án đã được Thủ tướng quyết định giao đất** cho Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất quận 10, nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Do có những sai phạm trong quá trình đầu tư xây dựng, nên **Dự án đã bị thanh tra và toàn bộ hồ sơ đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra thụ lý. Hiệp hội được biết Cơ quan Cảnh sát điều tra đã có kết luận điều tra gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.**

Hiệp hội được biết Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có diện tích 4.557,2 m<sup>2</sup> tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, quận 9 với chiều dài gần 100 m, **có tính độc lập với**

**toàn bộ phần còn lại của Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiềc; có thể xây dựng hệ thống hạ tầng đường giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng đầu nối trực tiếp vào đường Đỗ Xuân Hợp.**

Hiệp hội nhận thấy Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có 26 tầng và 01 tầng hầm, **tổng số 291 căn hộ nhà ở xã hội**, là dự án nhóm B, loại công trình cấp 1. Dự án đã được chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật. **Dự án chỉ còn thiếu thủ tục được giao đất.**

Trên cơ sở hồ sơ Dự án, Hiệp hội **kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận giao đất** cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền để thực hiện Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý; **để có thêm nguồn cung 291 căn hộ nhà ở xã hội** phục vụ các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội của thành phố.

**Tóm lại, Hiệp hội kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố quan tâm chỉ đạo hoàn thiện quy trình giải quyết hồ sơ các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố, rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính nhằm kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, lành mạnh, giúp cho thị trường bất động sản phát triển bền vững.**

**Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố quan tâm chỉ đạo giải quyết sớm hồ sơ Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên và Dự án nhà ở xã hội của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền (nêu trên).**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Hội đồng nhân dân TP;
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP;
- Sở Xây dựng; Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên Môi trường;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tài chính;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**Ghi chú: Văn bản này xin được thay thế Văn bản số 123/2019/CV-HoREA.**

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

**Lê Hoàng Châu**

**ĐTDD: 0903 811 069**

**Email: lehoangchau68@gmail.com**