

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 14/2022/CV- HoREA

“V/v Báo cáo tổng hợp kiến nghị của 57 doanh nghiệp đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” cho 64 dự án bất động sản nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2022

Minh

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí

- Sở Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **trước đây** đã có Văn bản số 36/2019/CV-HoREA ngày 09/04/2019 và Văn bản số 10/2020/CV-HoREA ngày 18/02/2020 báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét có hướng xử lý đối với **34 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại của **25 doanh nghiệp bị “vướng mắc”** về pháp lý hoặc về thủ tục đầu tư xây dựng phục vụ các buổi làm việc của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố với các doanh nghiệp bất động sản ngày 09/04/2019 và ngày 22/02/2020 và sau đó đã có một số dự án được xem xét giải quyết.

Nay, Hiệp hội xin được báo cáo tổng hợp các kiến nghị cụ thể của **57** doanh nghiệp bất động sản đề nghị xem xét tháo gỡ **“vướng mắc”** về pháp lý hoặc về thủ tục đầu tư xây dựng của **64 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội, như sau:

I. Báo cáo tổng hợp kiến nghị của 57 doanh nghiệp đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét tháo gỡ “vướng mắc” của 64 dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội:

1/- Công ty S.S.G 2 đề nghị đầu tư xây dựng đường đi bộ trên cao kết nối ga metro số 6 tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên với Dự án Thảo Điền Pearl để phát huy hiệu quả khai thác các nhà ga metro và tăng thêm tiện ích phục vụ nhân dân:

1.1)- Quá trình thực hiện dự án:

Công ty S.S.G 2 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố hỗ trợ, tạo điều kiện cho Công ty được tự bỏ vốn **đầu tư xây dựng đường đi bộ trên cao kết nối ga metro Thảo Điền (ga số 6)** thuộc tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên với Dự án khu chung cư Thảo Điền Pearl số 12 Quốc Hương, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức để **phát huy hiệu quả việc khai thác khu vực lân cận nhà ga metro (bán kính 500m là cự ly vàng)** và **tăng thêm tiện ích** phục vụ người dân và khách vãng lai.

Đã hơn 08 năm qua, Công ty S.S.G 2 **không thể tự thương lượng được với 03 hộ dân có khoảng 230 m² đất trong lộ giới** xây cầu dẫn đi bộ trên cao để kết nối ga metro Thảo Điền với dự án chung cư Thảo Điền Pearl và khu vực lân cận. Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 chỉ đạo giao Ủy ban nhân dân quận 2 rà soát pháp lý quy hoạch của cầu bộ hành kết nối dự án Thảo Điền Pearl với ga Thảo Điền (ga số 6); và **khẩn trương xây dựng phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng** theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để di dời các hộ dân, tạo điều kiện cho doanh nghiệp thực hiện dự án như cam kết, nhưng đến nay vẫn chưa triển khai thực hiện được.

1.2)- Kiến nghị:

Công ty S.S.G 2 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức **thực hiện** Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố **xác định dự án tuyến đường đi bộ trên cao kết nối với ga metro thuộc loại dự án phục vụ lợi ích công cộng thuộc diện Nhà nước quyết định thu hồi đất, để sớm giải phóng mặt bằng 230 m² đất trong lộ giới và giao cho Công ty S.S.G 2 thực hiện dự án xây dựng cầu dẫn đi bộ trên cao để kết nối ga metro Thảo Điền với dự án khu chung cư Thảo Điền Pearl và khu vực lân cận để phát huy hiệu quả khai thác ga metro số 6 và tăng thêm tiện ích phục vụ người dân và khách vãng lai.**

2/- Dự án Khu nhà ở Sài Gòn Thới An của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9:

2.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Khu nhà ở Sài Gòn Thới An do Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9 làm chủ đầu tư có quy mô diện tích 3 ha **đã được** Ủy ban nhân dân thành phố **“chấp thuận đầu tư” năm 2018** và được phép thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội **“nộp bằng tiền”** do dự án dưới 10 ha (*quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP*), đồng thời Dự án cũng **đã được** Ủy ban nhân dân quận 12 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 năm 2018.

Nay, theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch Đầu tư yêu cầu Công ty **thực hiện lại** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** thì chính sách về nhà ở xã hội của Nhà nước đã có sự thay đổi, do khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị đặc biệt (...) phải dành 20% tổng diện tích đất ở (...) để xây dựng nhà ở xã hội”**. Nhưng đồng thời, tại khoản 2 và khoản 3 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP (*quy định chuyển tiếp*) quy định: **“2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ; 3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật”**.

2.2)- Kiến nghị:

Công ty Sài Gòn 9 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **“chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật”**.

3/- Dự án Nhà ở xã hội cho thuê Lê Thành An Lạc (dự án đã triển khai) của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành:

3.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Nhà ở xã hội cho thuê Lê Thành An Lạc (*dự án nhà ở xã hội cho thuê 49 năm*) tọa lạc đường Lê Tấn Bê, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, được triển khai xây dựng từ năm 2017 với quy mô **930 căn hộ** trên khu đất diện tích 19.990,9m². Dự án có 04 khối chung cư B, C, D, E. Mật độ xây dựng toàn khu 44,3%. Quá trình thực hiện dự án như sau:

- Dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01449 ngày 30/9/2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp, đã cập nhật biến động sang tên Công ty Lê Thành ngày 20/01/2011, diện tích đất 17.040,0 m² và theo hợp đồng bồi thường 2.950,9m².

- Ngày 16/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 2365/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH thương mại xây dựng Lê Thành được chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Căn cứ vào tình hình thị trường bất động sản, Công ty xin phép điều chỉnh dự án nhà ở thương mại thành dự án nhà ở xã hội cho thuê và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Lê Thành An Lạc;

- Ngày 09/3/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân, với quy mô dự án gồm 930 căn hộ cho thuê và 19 căn nhà phố để bán;

- Ngày 03/4/2017, Sở Xây dựng có văn bản số 4212/SXD-TĐDA về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và văn bản số 10836/SXD-KTXD ngày 21/7/2017 về thẩm định thiết kế xây dựng công trình Nhà ở xã hội cho thuê thuộc dự án Khu Dân cư Lê Thành, phường An Lạc, quận Bình Tân;

- Ngày 11 tháng 8 năm 2017, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 156/GPXD cho dự án.

Hiện nay, Dự án xây dựng xong 04 khối B, D, C, E và bàn giao cho một số hộ dân có nhu cầu cấp thiết về nhà ở vào sử dụng.

3.2)- Khó khăn, vướng mắc:

a. Về quyết định miễn tiền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:

Căn cứ Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Công ty Lê Thành đã có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét miễn tiền sử dụng đất cho dự án.

Ngày 06/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 5369/STNMT-QLĐ gửi Ủy ban nhân dân thành phố, trong đó có ý kiến: *“dự án đã được điều chỉnh mục tiêu thành xây dựng nhà ở xã hội, thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền sử dụng đất nên cần điều chỉnh mục tiêu dự án, đồng thời xác định Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất do thực hiện dự án nhà ở xã hội để cơ quan thuế lập thủ tục miễn tiền sử dụng đất theo quy định”* và trình Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh mục tiêu dự án và cơ cấu sử dụng đất của Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại công văn số 1228/VP-ĐT ngày 20/02/2019, **Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có văn bản số 340/STNMT-QLĐ ngày 14/01/2020** báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về dự án nhà ở xã hội Lê Thành An Lạc, trong đó có nêu ý kiến của các sở - ngành, cụ thể như sau:

- Ý kiến của Cục thuế tại văn bản số 2303/CT-KTTĐ ngày 18/3/2018 như sau: *“Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng hướng dẫn Công ty thực hiện thủ tục hồ sơ pháp lý đảm bảo các điều kiện được hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ...”*

- Ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 5042/SXD-PTN&TTBĐS ngày 03/5/2019 như sau: “Về diện tích đất ở xây dựng 19 căn nhà liên kế tại dự án nhà ở xã hội cho thuê Khu dân cư Lê Thành, theo đó diện tích đất 1.977m² của 19 căn nhà liên kế trong dự án (chiếm 16,33% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở tại dự án) là thuộc phần diện tích đất 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội mà chủ đầu tư được phép kinh doanh theo quy định, nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư”.

- Đối với ý kiến của Sở Tư pháp tại văn bản số 12336/STP-VB ngày 23/11/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường cũng đã nghiên cứu, rà soát và xác định: “Sở Tư pháp áp dụng các quy định pháp luật Khoản 2 Điều 68 và Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 là cho các dự án sản xuất kinh doanh, không phải là dự án nhà ở. Luật đất đai 2003 quy định về thời hạn sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở, cụ thể: + Khoản 3, Điều 66 Luật đất đai năm 2003 về đất sử dụng ổn định lâu dài có “Đất ở”; + Khoản 4 Điều 84 Luật Đất đai quy định về đất ở tại đô thị: “4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 về cho Công ty TNHH thương mại xây dựng Lê Thành chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở tại phường An Lạc, quận Bình Tân, theo đó xác định thời hạn sử dụng đất là lâu dài là phù hợp theo quy định pháp luật đất đai năm 2003 nêu trên”.

Sau khi được phép chuyển mục đích theo Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014, Công ty Lê Thành xin chuyển đổi mục tiêu dự án tại nêu trên từ nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội cho thuê và **đã được chấp thuận tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố** về chấp thuận đầu tư Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân do Công ty Lê Thành làm chủ đầu tư. Từ đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh nội dung Quyết định số 2365/QĐ-UBND 16/5/2014 từ hình thức dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội cho thuê để làm cơ sở ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất, **nhưng không khẳng định về thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài, cũng không khẳng định đối với phần diện tích đất 20% được bán thương mại là được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.**

Tuy nhiên, căn cứ tại **Khoản 6 Điều 210 Luật đất đai 2013** quy định về điều khoản chuyển tiếp nêu: Dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng trước Luật đất đai năm 2013 nên không áp dụng theo Luật đất đai mới là giao đất thời hạn 50 năm cho Chủ đầu tư dự án nhà ở. **Dự án của Công ty Lê Thành được giao đất ngày 16/5/2014, trước ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực nên dự án vẫn áp dụng theo Luật đất đai năm 2003, là được giao đất ổn định lâu dài.** Và dự án **chỉ thay đổi mục tiêu** từ xây dựng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội cho thuê đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận **theo Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015.** Ngoài ra, theo quy định tại **Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ**, dự án **được miễn tiền sử dụng đất** đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, **kể cả phần diện tích đất 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội mà chủ đầu tư được phép kinh doanh (gồm 1.977m² đất của 19 căn nhà liên kế trong dự án, chiếm 16,33% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở tại dự án).**

Hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 2 văn bản trình Ủy ban nhân dân thành phố (số 7417/STNMT-QLĐ ngày 01/8/2018 và số 2002/STNMT-QLĐ ngày 18/3/2020) nhưng Ủy ban nhân dân thành phố chưa trả lời và doanh nghiệp cũng đã có nhiều văn bản kiến nghị Sở, Thành phố sớm ban hành quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất và ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất.

b. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Dự án được chuyển mục đích sử dụng đất từ năm 2014 và được cấp phép, khởi công xây dựng công trình từ năm 2017. Do chưa được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, nên 19 căn nhà phố của dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

c. Về chính sách thuế:

Theo công văn số 4216/TCT-TTHT ngày 17/10/2019 Tổng cục Thuế trả lời: “+ *Thuế suất thuế GTGT: Trường hợp Cty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế GTGT theo quy định tại điểm q khoản 2 Điều 8 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 quy định thuế GTGT 5%: “2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây: q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở”; + Về Thuế TNDN: Trường hợp Công Ty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê đối với các đối tượng quy định tại điều 53 của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế TNDN theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 13 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 quy định thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với: “b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các quy định tại điều 53 của Luật Nhà ở”.*

Theo công văn số 4216/TCT-CS ngày 17/10/2019 Tổng Cục Thuế trả lời, Công ty Lê Thành cảm thấy chưa phù hợp **theo khoản 2 điều 9 NB 100/2015/NB-CP đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế GTGT và Thuế TNDN (vì Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 tương ứng tại thời điểm đó với Luật nhà ở số 56/2005/QH11, Nghị định 90/2006/NĐ-CP).**

Hiện nay, Luật nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP đã không còn hiệu lực nên việc hướng dẫn tại điểm q khoản 2 điều 8 Luật thuế GTGT 2008, đã được sửa đổi bổ sung theo quy định tại khoản 3 điều 1 Luật thuế GTGT (sửa đổi) 2013 không còn phù hợp do khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định “**trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn** so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán” và tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn về quản lý, phát triển nhà ở xã hội quy định “**đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp**”.

d. Kiểm toán:

Công ty nhận thức rằng, phát triển nhà ở xã hội là vì tạo điều kiện có nơi ăn chốn ở cho một số đối tượng như những người có thu nhập thấp, cán bộ công nhân viên Nhà nước, lực lượng vũ trang nên nhà nước khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội. Nhưng hiện nay doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội trên đất doanh nghiệp tự bồi thường và xây dựng bằng nguồn vốn của doanh nghiệp nhưng vẫn bị kiểm toán như các

dự án nhà ở thương mại, trong khi thời điểm hiện nay các doanh nghiệp quá khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch COVID-19.

3.3)- Kiến nghị:

Công ty Lê Thành đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố tạo điều kiện để Công ty sớm triển khai thực hiện Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân, như sau:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét ban hành **Quyết định thu hồi đất, giao đất với chế độ sử dụng đất ổn định lâu dài** đối với Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân cho Công ty Lê Thành.

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **miễn tiền sử dụng đất** đối với Dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành, **bao gồm cả phần diện tích đất 20%** mà chủ đầu tư được phép kinh doanh trong tổng diện tích đất của Dự án.

(3) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** Dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành.

(4) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo Cục Thuế thành phố áp dụng cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với “*Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán*” (khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014, 2020) và đã được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đối với “*Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành*”.

(5) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố đề xuất Kiểm toán Nhà nước xem xét **không kiểm toán dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp tự bồi thường giải phóng mặt bằng và tự bỏ vốn xây dựng**.

4/- Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên của Công ty Lê Thành:

4.1). Về thủ tục đầu tư xây dựng:

a. Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 1):

Diện tích khu đất **23.100,8m²**; Tổng diện tích sàn xây dựng 106.887,5m² với khoảng **2.000 căn hộ**.

Theo quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 thì khu đất này ưu tiên để phát triển nhà ở xã hội (các văn bản số 6289/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27 tháng 5 năm 2019 và 893/SXD-PTN&TTBĐS ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Sở Xây dựng, số 3276/UBND ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh), nhưng Công ty Lê Thành đã nộp hồ sơ xin Quyết định chủ trương đầu tư Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư từ tháng 03 năm 2019 đến nay nhưng vẫn chưa được “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”.

Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên đang bị “**vướng mắc**” về điều chỉnh quy hoạch cục bộ và việc chuyển nhượng đất dự án như sau:

(1) Theo Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án **quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) thì chỉ tiêu quy hoạch của khu đất có tầng cao 15 tầng, mật độ xây dựng 30% nhưng **hệ số sử dụng chỉ 2.0**. Hệ số sử dụng đất này dành cho khu nhà thấp tầng, do đó không phù hợp với khu đất được quy hoạch là nhà cao tầng. Vì nếu lấy tầng cao là 15 tầng nhân với mật độ xây dựng là 30% thì **hệ số sử dụng đất là**

4,5 (Chưa tính nhà ở xã hội thì được tăng 1,5 lần hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng theo Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) dẫn đến yêu cầu **phải điều chỉnh trước quy hoạch phân khu 1/2000**.

(2) Ngày 12/5/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 4195/SKHĐT-KTĐN phúc đáp về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó đề nghị Công ty giải trình, bổ sung các tài liệu về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án và một số nội dung liên quan khác của dự án.

(3) Thực hiện văn bản nêu trên, Công ty đã gửi hồ sơ theo văn bản số 35/CV-LT-2021 ngày 21/5/2021 đến Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 24/5/2021 về việc đề nghị chấp thuận cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án, tuy nhiên đến nay dự án vẫn **chưa nhận được văn bản cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp** của Sở Tài nguyên và Môi trường nên dự án **chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư**.

(4) Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đang trình Sở Quy hoạch và Kiến trúc để Sở Quy hoạch Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch cục bộ tại dự án Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 1).

b. Dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 2):

Diện tích khu đất **22.196,6m²** dự kiến xây dựng **2.000 căn hộ nhà ở xã hội**. Hiện nay, theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố thì vị trí khu đất giai đoạn 2 thuộc quy hoạch Đất Thương mại dịch vụ (Trung tâm nghiên cứu, trưng bày sản phẩm miệt vườn). Công ty Lê Thành đang liên hệ Sở Quy hoạch và Kiến trúc để hướng dẫn điều chỉnh quy hoạch cục bộ đồ án quy hoạch nêu trên.

Tuy nhiên, đối với dự án này hiện nay không có cơ quan nào trình Ủy ban nhân dân thành phố cho công ty điều chỉnh quy hoạch cục bộ bởi vì Sở Kế hoạch và Đầu tư trả lời theo luật đầu tư mới thì chỉ khi dự án phù hợp quy hoạch mới trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư. Còn đối với Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thì trả lời chưa trình điều chỉnh quy hoạch cục bộ được khi chưa có văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố, nhưng do Ủy ban nhân dân thành phố **chưa có ý kiến chỉ đạo** thì Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh **chưa có cơ sở trình điều chỉnh quy hoạch cục bộ**.

Do các **“vướng mắc” về trình tự thủ tục đầu tư xây dựng (trên đây)** nên cho đến nay, dự án Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 2) **không có cơ quan nào trình Ủy ban nhân dân thành phố** nên dự án nằm tại chỗ, không thể hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng.

4.2)- Kiến nghị:

Công ty Lê Thành **đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố** các nội dung liên quan Dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên, như sau:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt **điều chỉnh (cục bộ)** quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để có căn cứ phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 **Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 1 và giai đoạn 2)**.

(2) Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường sớm trình Ủy ban nhân dân Thành phố văn bản **chấp thuận** cho Công ty Lê Thành **được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp** phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội.

(3) Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch Đầu tư sớm thực hiện thủ tục ***“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”*** Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên của Công ty Lê Thành để Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến **giao Sở Quy hoạch Kiến trúc** phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh để điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho **Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên (giai đoạn 2)** của Công ty Lê Thành.

5/- Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Tạo 2 của Công ty Lê Thành:

5.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Tạo 2 có diện tích 3.560,2m², tổng diện tích sàn xây dựng **29.553 m²** với **518 căn hộ**.

Công ty đã nộp hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 28/4/2021. Ngày 02/7/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 5731/SKHĐT-KTĐN trong đó đề nghị các sở ngành có ý kiến. Hiện nay, Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có văn bản ủng hộ công ty thực hiện Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Tạo 2, tuy nhiên phải điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quy định.

Hiện nay, Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận Bình Tân **đang chờ** Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản trình Ủy ban nhân dân thành phố để có ý kiến về dự án này thì Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận Bình Tân mới có cơ sở pháp lý điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

5.2)- Kiến nghị:

Công ty Lê Thành đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo **Sở Kế hoạch Đầu tư sớm thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Tạo 2 của Công ty Lê Thành; đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến **giao Sở Quy hoạch Kiến trúc** phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh **điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** để phù hợp với Dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Tạo 2 của Công ty Lê Thành.

6/- Dự án nhà ở xã hội Nam Lý của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền:

6.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Lý tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền (**hơn 10 năm chưa triển khai được**) 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 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 có Văn bản trả lời để chúng tôi có thể tiếp tục hay ngưng triển khai dự án”.

Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý là dự án thành phần thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc có quy mô 82,52 ha tại phường Phước Long A, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức 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 đang được Cơ quan Cảnh sát điều tra thụ lý.** Được biết dự án này đã được **Cơ quan Cảnh sát điều tra có kết luận điều tra** gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có diện tích 4.557,2 m² **tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp**, thành phố Thủ Đức với chiều dài gần 100 m có tính **độc lập với toàn bộ phần còn lại của Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc**, 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.

Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có 26 tầng và 01 tầng hầm với **291 căn hộ nhà ở xã hội.** Dự án đã được **chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở** theo quy định pháp luật. **Dự án chỉ còn thiếu thủ tục giao đất cho chủ đầu tư.**

6.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền **đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận giao đất** cho Công ty 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.

7/- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Du lịch Thiên Phát đề nghị hỗ trợ, tạo điều kiện để sớm triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội cho thuê tại Khu chế xuất Linh Trung 2 (giai đoạn 2) và đề nghị được tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê tại Khu công nghệ cao (SHTP) để cho chuyên gia và công nhân lao động thuê:

7.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

(1) Công ty Thiên Phát đã đầu tư dự án nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** phục vụ chủ yếu cho công nhân lao động thuộc Khu chế xuất Linh Trung 2 (giai đoạn 1) với quy mô diện tích 5.000 m² gồm 02 tòa nhà 10 tầng với **380 căn hộ (giải quyết được 2.500 chỗ thuê)** có 01 tầng hầm để xe; **trường mẫu giáo** tại tầng trệt có diện tích **2.000 m²** và 01 cửa hàng tạp hóa 40 m².

Năm 2018, Công ty **đã được chấp thuận đầu tư** Dự án nhà ở xã hội Khu chế xuất Linh Trung 2 (giai đoạn 2) **chỉ để cho thuê** với quy mô diện tích 5.000 m² gồm 02 tòa nhà 12 tầng (có 01 tầng hầm để xe) gồm **400 căn hộ** với **hơn 2.500 chỗ thuê**. Nay, Công ty gặp “vướng mắc” do Ban Quản lý Khu chế xuất Linh Trung 2 **chưa thực hiện** thủ tục cấp “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**” (phần diện tích đất giai đoạn 2) cho Công ty, mà lại yêu cầu Công ty phải thực hiện thủ tục cấp “**Giấy chứng nhận đầu tư**”. Nhưng Công ty nhận thấy, căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 quy định “a) **Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**” thì Công ty không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

(2) Công ty Thiên Phát được biết Khu công nghệ cao (SHTP) có các khu đất được quy hoạch **dự án nhà ở xã hội cho thuê để cho chuyên gia và công nhân lao động thuê**, nên Công ty có nguyện vọng được tham gia đấu thầu để thực hiện các dự án này.

7.2)- Kiến nghị:

(1) Công ty Thiên Phát đề nghị Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch Đầu tư, HEPZA, Ban Quản lý Khu chế xuất Linh Trung 2 trình Ủy ban nhân dân thành phố **hỗ trợ, tạo điều kiện để Công ty** được cấp “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**” (phần diện tích đất giai đoạn 2) và cho phép Công ty **được triển khai thi công dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê** tại Khu chế xuất Linh Trung 2 (giai đoạn 2) để phục vụ chủ yếu cho công nhân lao động thuộc các khu chế xuất, khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Thủ Đức, nhất là Khu chế xuất Linh Trung 2.

(2) Công ty Thiên Phát đề nghị được **tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê tại Khu công nghệ cao (SHTP)** để cho chuyên gia và công nhân lao động thuê.

8/- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đề nghị sớm được xác định giá bán nhà ở xã hội để Công ty thực hiện được thủ tục cấp “**sổ hồng**” cho người mua nhà:

8.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Nam Long đã thực hiện 08 dự án nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền (*affordable housing*) từ Ehome 1 đến Ehome 8 và **02 dự án nhà ở xã hội** là “**Dự án EhomeS nhà ở xã hội**” tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức và “**Dự án Ehome5S nhà ở xã hội**” tại Khu đô thị Mizuki Park, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với tổng số **3.000 căn hộ nhà ở xã hội** bán, cho thuê mua.

Công ty **đã hỗ trợ** cho người mua nhà ở xã hội **2% lãi suất trong 2 năm đầu tiên (chỉ phải trả 7%/năm thay vì 9%/năm)** và **đã bàn giao nhà** cho người mua **hơn 3 năm**

qua, nhưng đến nay vẫn **chưa được xác định giá bán nhà ở xã hội** nên Công ty Nam Long **chưa thể làm được “sổ hồng”** cho người mua nhà và cũng **chưa quyết toán** được công trình.

8.2)- Kiến nghị:

Công ty Nam Long đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các Sở, ngành **sớm xác định giá bán nhà ở xã hội** của các dự án (*nêu trên*) để Công ty thực hiện thủ tục cấp **“sổ hồng”** cho người mua nhà và **quyết toán** dự án.

9/- Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (*Saigonres*) đề nghị ưu tiên cấp **“sổ hồng”** cho người mua nhà ở xã hội tại Dự án nhà ở xã hội An Phú Đông, quận 12:9.1)- **“Vướng mắc”** về cấp **“sổ hồng”** cho người mua nhà ở xã hội:

Dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, phường An Phú Đông, Quận 12 có diện tích 4.200 m² do Saigonres là chủ đầu tư, đã xây dựng tòa nhà 16 tầng với **320 căn hộ** được khởi công xây dựng từ tháng 6/2017 theo Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 28/02/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về Chất lượng công trình Xây dựng - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình và được bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 12/2019.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay dự án vẫn **chưa được cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở **cho các hộ dân**. **“Vướng mắc”** trên liên quan đến việc dự án chưa được Ủy ban nhân dân quận 12 chấp thuận phương án kết nối giao thông, đồng thời yêu cầu **Chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn tự có để đầu tư nâng cấp mở rộng tuyến đường hiện hữu** bờ bao kênh Rạch Gia với quy mô mặt cắt ngang đường là 7m để kết nối vào dự án.

Đây là dự án nhà ở xã hội do Công ty **tự đền bù đất và đầu tư xây dựng bằng kinh phí của Công ty** nhằm mục đích đóng góp chung vào quỹ nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố, đồng thời **phải thực hiện theo đúng quy định** về nhà ở xã hội **về lợi nhuận tối đa của dự án (không quá 10%)**. Do đó việc yêu cầu Công ty tiếp tục đầu tư kinh phí để nâng cấp hạ tầng đường giao thông kết nối vào dự án là **không phù hợp** với các quy định của nhà nước về hỗ trợ đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

9.2)- Kiến nghị:

Saigonres kiến nghị Ủy ban nhân dân quận 12 và các ban ngành liên quan **sớm chấp thuận phương án kết nối giao thông của dự án** làm cơ sở để cấp **Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở **cho khách hàng đã mua nhà ở xã hội của dự án**.

10/- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Him Lam đề nghị được giao đất Dự án Khu nhà ở Him Lam là dự án thành phần thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, để Công ty được thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và làm thủ tục cấp **“Giấy chứng nhận”** cho khách hàng:

10.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Him Lam là chủ đầu tư **Dự án Khu nhà ở Him Lam**, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, có diện tích **2,16 ha** với **34 nền nhà biệt thự**, đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng từ năm 2003 và **đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng** của dự án từ **năm 2010**. Dự án Khu nhà ở Him Lam là **dự án thành phần** thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính, có trách nhiệm giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng trục chính trên toàn bộ dự án và các chủ đầu tư dự án thành phần có trách nhiệm đóng góp kinh phí theo thỏa thuận.

Nhưng do Công ty Địa ốc 10 đến nay vẫn chưa hoàn thành trách nhiệm của chủ đầu tư chính, chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng; Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc đã **bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thanh tra, điều tra**, nên Dự án Khu nhà ở Him Lam **vẫn chưa được giao đất** để Công ty Him Lam thực hiện **nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất** và làm **“sổ đỏ”** cho khách hàng (*tương tự trường hợp Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Lý của Công ty Thảo Điền đều là dự án thành phần của Dự án Khu đô thị Bắc Rạch Chiếc do Công ty Địa ốc 10 làm chủ đầu tư, đã nêu trên đây*).

10.2)- Kiến nghị:

Công ty Him Lam đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **giao đất Dự án Khu nhà ở Him Lam** để Công ty được **thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất** đối với dự án thành phần của Công ty và **đóng góp tài chính** theo tỷ lệ phân bổ cho dự án thành phần của Công ty để Công ty đủ điều kiện làm thủ tục cấp **“sổ đỏ”** cho khách hàng.

11/- Công ty TNHH Nova Sagel đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu Phức hợp nhà ở và Thương mại dịch vụ tại số 119 Phố Quang, phường 9, quận Phú Nhuận:

11.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 13/05/2016, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 2400/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất dự án. Ngay sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai thủ tục định giá tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất.

- Ngày 27/12/2017, Ủy ban nhân dân thành phố cho phép Công ty được **tạm nộp tiền sử dụng đất** của Dự án với số tiền **232,5 tỷ đồng** và Công ty đã hoàn tất tạm nộp.

- Dự án đã được hoàn tất xây dựng và **đã bàn giao nhà cho khách hàng** từ cuối năm 2018.

- Vương mắc: Dự án **chưa được phê duyệt tiền sử dụng đất**.

11.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Nova Sagel đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

12/- Công ty TNHH Merufa Nova đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Cao ốc văn phòng - thương mại - dịch vụ officetel và căn hộ tại số 38 Trương Quốc Dung, phường 8, quận Phú Nhuận:

12.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 14/12/2016, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 6540/QĐ- UBND về chuyển mục đích sử dụng đất dự án. Ngay sau đó, Sở Tài nguyên Môi trường đã triển khai thủ tục định giá tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất.

- Ngày 27/12/2017, Ủy ban nhân dân thành phố cho phép được **tạm nộp tiền sử dụng đất** của Dự án với số tiền **130 tỷ đồng** và Công ty đã hoàn tất tạm nộp.

- Vương mắc: Dự án **chưa được phê duyệt tiền sử dụng đất**.

12.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Merufa Nova đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

13/- Công ty TNHH Nova Nam Á đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu Phức hợp nhà ở và Thương mại dịch vụ tại số 130-132 đường Hồng Hà, phường 9, quận Phú Nhuận:

13.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 08/08/2016, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 3997/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất dự án. Ngay sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai thủ tục định giá tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất.

- Ngày 27/12/2017, Ủy ban nhân dân thành phố cho phép được **tạm nộp tiền sử dụng đất** của Dự án với số tiền **128 tỷ đồng** và Công ty đã hoàn tất tạm nộp.

- Vương mắc: Dự án **chưa được duyệt tiền sử dụng đất**.

13.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Nova Nam Á đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

14/- Công ty TNHH Nova Sasco đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ tại số 108-112B-114 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình:

14.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 22/12/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 6675/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất dự án. Ngay sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai thủ tục định giá tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất.

- Vương mắc: Dự án **chưa được phê duyệt tiền sử dụng đất**.

14.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Nova Sasco đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

15/- Công ty Cổ phần Nova Richstar đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu thương mại dịch vụ và căn hộ tại số 239-241 và 278 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú:

15.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Hội đồng Thẩm định giá Thành phố đã thống nhất giá trị tiền sử dụng đất và yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường có báo cáo rà soát nguồn gốc đất trước ngày 26/2/2019 để trình quyết định duyệt giá tiền sử dụng đất.

- Vương mắc: Dự án **chưa được duyệt tiền sử dụng đất**.

15.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Nova Richstar đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

16/- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu nhà ở Long Thạnh Mỹ, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức:

16.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 04/8/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành QĐ 3967/QĐ-UBND chấp thuận sử dụng đất dự án. Ngay sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai thủ tục định giá tiền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất.

- Vương mắc: Dự án **chưa được phê duyệt tiền sử dụng đất.**

16.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

17/- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Trung tâm thương mại, officetel và căn hộ tại số 34-35 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4:

17.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Tháng 12/2016: đã nộp hồ sơ xin giao đất/ chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành.

- Vương mắc: Dự án **chưa được duyệt tiền sử dụng đất.**

17.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

18/- Công ty TNHH Nova Rivergate đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ tại 151-155 Bến Vân Đồn, phường 6, quận 4:

18.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án đã có quyết định duyệt phương án giá đất số 5040/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tuy nhiên, **Sở Tài nguyên Môi trường vẫn chưa chuyển thông tin để Cục thuế thành phố thông báo số tiền sử dụng đất để chủ đầu tư hoàn tất nghĩa vụ tài chính.**

- Vương mắc: Dự án đã được phê duyệt tiền sử dụng đất nhưng Cục Thuế chưa ban hành Thông báo tiền sử dụng đất, do đó **chủ đầu tư chưa thể thực hiện nghĩa vụ tài chính.**

18.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Nova Rivergate đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm việc Sở Tài nguyên Môi trường chuyển thông tin phê duyệt phương án tiền sử dụng đất cho Cục Thuế, để Cục Thuế ban hành Thông báo tiền sử dụng đất dự án để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đã mua nhà.

19/- Công ty Cổ phần Nova Princess Residence đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Dự án khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng và căn hộ tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223-223B Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận:

19.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án đã được duyệt phương án giá đất theo giá thị trường tại Quyết định số 6096/QĐ-UBND ngày 20/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Chủ đầu tư **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** từ tháng **12/2017** và **đã được** Sở Tài nguyên Môi trường **cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho dự án.

- Vướng mắc: Tuy nhiên đến nay, **khách hàng** đã mua nhà **vẫn chưa được xem xét cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

19.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Nova Princess Residence đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ xem xét giải quyết hồ sơ thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đã mua nhà của dự án.

20/- Công ty Cổ phần Nova Festival đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Khu Thương mại, dịch vụ, văn phòng, officetel và căn hộ tại số 8 Hoàng Minh Giám, phường 9, quận Phú Nhuận:

20.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án đã được duyệt phương án giá đất theo giá thị trường tại Quyết định số 6541/QĐ-UBND ngày 14/12/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Chủ đầu tư **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** từ tháng **01/2017**.

- Vướng mắc: Tuy nhiên đến nay **Công ty vẫn chưa được xem xét cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho dự án.

20.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Nova Festival đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét **hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án** bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty để Công ty thực hiện thủ tục cấp “**sổ hồng**” cho khách hàng đã mua nhà của dự án.

21/- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên đề nghị hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của dự án Trung tâm thương mại, officetel và căn hộ tại số 39-39B Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4:

21.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo xác nhận số 3584-XN-CCTQ4.TB giấy xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế quận 4 và dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Vướng mắc: Tuy nhiên đến nay, khách hàng đã mua nhà vẫn chưa được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

21.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét hỗ trợ sớm hoàn tất thủ tục pháp lý còn lại của Dự án bao gồm các thủ tục phê duyệt phương án tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

22/- Công ty CP Dịch vụ tổng hợp Sài Gòn Savico đề nghị chấp thuận cho Savico chuyển nhượng nhà và công trình có sẵn của dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ tại số 104 đường Phổ Quang, phường 2, quận Tân Bình:

22.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT76200 ngày 01/10/2018.

- Hiện nay, Tổng Công ty Bến Thành đã báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố cho phép chuyển nhượng các căn hộ đã xây dựng xong, tuy nhiên Ủy ban nhân dân thành phố vẫn chưa có văn bản phản hồi.

22.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Dịch vụ tổng hợp Sài Gòn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho Savico chuyển nhượng nhà và công trình có sẵn theo đúng Quy chế quản lý sử dụng vốn của Savico.

23/- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng của dự án Khu chung cư cao tầng tại số 67 Mai Chí Thọ, phường An Phú, thành phố Thủ Đức:

23.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT03012 do Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 11902/STNMT-QLĐ ngày 31 tháng 12 năm 2020 về cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ ở cho người mua nhà. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố vẫn không đồng ý cấp “sổ hồng” cho cư dân.

23.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường **chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tiếp nhận hồ sơ và xem xét cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng của dự án.

24/- Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bất Động sản Phú Trí đề nghị cho phép tiếp tục giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án tại địa chỉ 299 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4:

24.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ngày 28/9/2017 Công Ích Quận 4 và Công ty Phú Trí đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009368 tại Văn Phòng Công chứng Việt An.

24.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bất Động sản Phú Trí đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường **cho phép tiếp tục giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Phú Trí để triển khai xây dựng dự án.

25/- Công ty A Sung đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến về văn bản lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường về dự án Khu dân cư 7/5 tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9:

25.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố về dự thảo Kết luận Thanh tra về pháp lý dự án.

25.2)- Kiến nghị:

Công ty A Sung đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến về văn bản lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

26/- Công ty Sài Gòn Gòn đề nghị hỗ trợ được tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án Khu dân cư đô thị phường Long Trường và Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức:

26.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 03/03/2017, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH một thành viên và Công ty cổ phần Địa ốc Thành Nhơn đã hoàn tất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Sài Gòn Gòn

- Ngày 26/11/2018, theo đề nghị của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH một thành viên, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH một thành viên và Công ty cổ phần Địa ốc Thành Nhơn đã ký Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 03/03/2017.

26.2)- Kiến nghị:

Công ty Sài Gòn Gòn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho phép Công ty Sài Gòn Gòn **được tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý dự án** Khu dân cư đô thị phường Long Trường và Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức.

27/- Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 đề nghị xem xét thời điểm thẩm định giá đất Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí tại khu đất 30,1 ha thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc:

27.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định số 4777/QĐ-UBND phê duyệt phương án giá đất của **Dự án 30,1 ha** thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc với thời điểm xác định giá là tháng 04/2017.

27.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **thời điểm thẩm định giá đất** là thời điểm bàn giao đất thực tế là **năm 2008**.

28/- Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 đề nghị được tiếp tục triển khai dự án 30,2 ha phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức:

28.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ngày 11/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định số 4576/QĐ-UBND hủy chủ trương **chuyển đổi khu 30,2 ha** Bình Khánh **từ dự án nhà ở tái định cư sang dự án nhà ở thương mại**.

Ngày 16/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định số 4624/QĐ-UBND **chấm dứt giao khu đất 30,2 ha** phường Bình Khánh **cho Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21**.

28.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho Công ty **được tiếp tục triển khai dự án** nhà ở thương mại do khu đất có nguồn gốc do công ty tự bồi thường.

29/- Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Quảng trường Quốc tế đề nghị được tiếp tục triển khai dự án Cao ốc văn phòng - khách sạn - thương mại - dịch vụ số 86 Nguyễn Thị Minh Khai:

29.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ngày 11/10/2021, Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 752/TB-VP **giao Sở Tài nguyên Môi trường** tham mưu, lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố **thu hồi, hủy bỏ** Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 và Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 04/04/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ngày 13/12/2021, Sở Tài nguyên Môi trường có Tờ trình số 8724/TTr-STNMT-QLĐ về **thu hồi hủy bỏ** Quyết định số 3613/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 và Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 04/04/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

29.2)- Kiến nghị:

Công ty Quảng trường Quốc tế đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho Công ty **được tiếp tục triển khai dự án** cao ốc văn phòng - khách sạn - thương mại - dịch vụ do khu đất có nguồn gốc do công ty tự bồi thường.

30/- Công ty Cổ phần Dệt May Thắng Lợi đề nghị được chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án Khu phức hợp dân cư và thương mại Thắng Lợi:

30.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Hiện nay, cơ quan nhà nước yêu cầu việc chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp với phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong phương án cổ phần hóa doanh nghiệp. Trong khi đó, pháp luật tại thời điểm cổ phần hóa Công ty Dệt may Thắng Lợi

(Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004; Thông tư số 126/2004/TT-BTC ngày 24/11/2004) không yêu cầu Công ty phải lập phương án sử dụng đất. Công ty tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất để làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất.

Năm 2014, quy hoạch khu đất đã thay đổi, khu đất có chức năng phức hợp đất ở, thương mại dịch vụ, cây xanh sử dụng công cộng và giáo dục. Công ty có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án Khu phức hợp dân cư và thương mại Thắng Lợi để phù hợp với quy hoạch.

30.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Dệt may Thắng Lợi đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho Công ty **được chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án** Khu phức hợp dân cư và thương mại Thắng Lợi để phù hợp với quy hoạch vì pháp luật tại thời điểm cổ phần hóa công ty không yêu cầu Công ty phải lập phương án sử dụng đất.

31/- Công ty TNHH Emico Sài Gòn đề nghị được tiếp tục triển khai dự án Khu C Khu nhà ở Đài phát sóng phát thanh Quán Tre:

31.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Khu đất được Bộ Tài chính phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng 9,7154 ha đất để xây dựng chung cư, nhà ở liên kế, biệt thự, ký túc xá, công trình dịch vụ đô thị.

- Ngày 13/03/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1025/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu C - Khu nhà ở, Đài Phát sóng Phát thanh Quán Tre tại phường Đông Hưng Thuận, quận 12 nhưng sau đó dự án bị tạm dừng lại do cơ quan nhà nước rà soát pháp lý đất.

31.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Emico Sài Gòn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho Công ty **được tiếp tục triển khai dự án** Khu nhà ở theo phương án chuyển mục đích sử dụng đất đã được Bộ Tài chính phê duyệt.

32/- Công ty TNHH Bất động sản Thế kỷ Hoàng Kim đề nghị được mua phần diện tích sử dụng chung và mở rộng ranh dự án nâng cấp mở rộng chung cư cũ 134A-136 Lý Chính Thắng:

32.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Tại khu đất 134A Lý Chính Thắng, Công ty đang thực hiện thủ tục mua phần diện tích sử dụng chung (*hành lang, cầu thang và đất thuộc khuôn viên của chung cư cũ*).

- Tại khu đất 136 Lý Chính Thắng, cơ quan nhà nước đang thực hiện việc rà soát hồ sơ pháp lý và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rà soát phương án sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Dược phẩm 2/9.

32.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Bất động sản Thế kỷ Hoàng Kim đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận cho Công ty **được mua phần diện tích sử dụng chung** của khu đất 134A Lý Chính Thắng và **mở rộng ranh dự án**.

33/- Công ty TNHH Madison đề nghị xem xét chấp thuận giao chỉ định quyền sử dụng đất tại dự án Khu phức hợp thương mại - dịch vụ, khách sạn, văn phòng, officetel, căn hộ tại số 15 Thi Sách, phường Bến Nghé, Quận 1:

33.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 08/11/2016, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định 5876 cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất tại số 15 Thi Sách từ đất thương mại - dịch vụ sang xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, officetel, căn hộ; hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đến nay, giá trị quyền sử dụng đất chưa được phê duyệt và Công ty chưa thể nộp tiền sử dụng đất.

- Ngày 13/06/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Bản án số 346/2019/HS-PT.

33.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Madison đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố **xem xét chấp thuận giao chỉ định quyền sử dụng đất** tại số 15 Thi Sách cho Công ty nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các khách hàng đã tham gia đặt cọc mua sản phẩm dự án.

34/- Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện Văn bản số 1904/TTg-NN ngày 28/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án Sài Gòn Mystery:

34.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Sài Gòn Mystery của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 có diện tích **14,5 ha** tại phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức đã được giao đất từ năm 2004 và đã nộp tiền sử dụng đất năm 2019 *“theo chính sách và giá đất tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2004 và tính thêm số tiền tương đương khoản phạt chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ”* theo Văn bản số 1355/TTg-KTN ngày 03/08/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

Sau đó, Thủ tướng Chính phủ đã có Văn bản số 1904/TTg-NN ngày 28/12/2018 chỉ đạo ***“không thực hiện theo nội dung Công văn số 1355/TTg-KTN ngày 03/08/2016 của Thủ tướng Chính phủ (...) Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan, bảo đảm chặt chẽ, không để thất thoát tài sản Nhà nước; đồng thời có biện pháp hỗ trợ nhà đầu tư do nhiều lần phải thực hiện yêu cầu phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến tiến độ thực hiện Dự án bị chậm; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và Nhà đầu tư”***.

34.2)- Kiến nghị:

Công ty Thế kỷ 21 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện Văn bản số 1904/TTg-NN ngày 28/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ vừa đảm bảo không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công, vừa hỗ trợ nhà đầu tư **do nhiều lần phải thực hiện yêu cầu phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội** của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến **tiến độ thực hiện Dự án bị chậm; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư**.

35/- Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 (trụ sở tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1) đề nghị hỗ trợ hoàn thành thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” dự án Khu dân cư Phước Long B Thế kỷ 21:

35.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng: Công ty Thế kỷ 21 đã bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư Phước Long B Thế kỷ 21, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức có diện tích **65.069 m²**.

Căn cứ Văn bản số 2145/UBND-ĐT ngày 15/04/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận 9 đã có Văn bản số 1354/UBND-QLĐT ngày 10/05/2018 và Sở Xây dựng cũng đã có Văn bản số 6663/TTr-SXD-PTĐT ngày 13/06/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố *"V/v Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phước Long B Thế kỷ 21, phường Phước Long B, quận 9"*, có diện tích 65.069 m², đối với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21.

Nhưng đến nay, vẫn chưa được giải quyết thủ tục ***"chấp thuận chủ trương đầu tư"*** đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, nên Công ty gặp rất nhiều khó khăn do chi phí phát sinh và phải chịu các khoản bồi thường cho đối tác, đồng thời cũng *"chôn"* số vốn đã sử dụng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo lập quỹ đất dự án.

Nay, khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP đã quy định cơ chế xử lý đối với diện tích *"đất công"* nằm xen kẽ trong dự án nhà ở, theo đó đối với diện tích *"đất công"* không đủ tiêu chí tách thành dự án độc lập thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư đối với diện tích đất này.

35.2)- Kiến nghị:

Công ty Thế kỷ 21 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Xây dựng **hỗ trợ hoàn thành** thủ tục ***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** theo quy định để Công ty sớm triển khai thực hiện dự án.

36/- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đề nghị hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án Dragon City (trúng đấu giá đất) và dự án ngầm hóa đường điện cao thế 220kV Nhà Bè - Tao Đàn (đoạn từ cầu Rạch Đĩa đến trạm Nhà Bè):

36.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Công ty Phú Long đã trúng đấu giá đất từ năm 2004 bao gồm 14 khu đất có diện tích 44,49 ha tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để thực hiện **Dự án Dragon City**. Công ty Phú Long đã thanh toán đủ toàn bộ tiền trúng đấu giá, hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với 14 khu đất theo đúng quy định và đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai dự án. Tuy nhiên đến nay, tại Phân khu số 15 của Dự án Dragon City, vẫn còn tồn tại 01 căn nhà trên khu đất và một số hộ dân không chịu di dời dẫn đến hơn 16 năm nay Công ty Phú Long không thể triển khai dự án.

- Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Công ty Phú Long làm chủ đầu tư **Dự án ngầm hóa đường điện cao thế 220kV Nhà Bè - Tao Đàn (đoạn từ cầu Rạch Đĩa đến trạm Nhà Bè)**. Trung tâm phát triển quỹ đất và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè có trách nhiệm tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất cho Công ty Phú Long thực hiện Dự án ngầm hóa tuyến điện. Công ty Phú Long có trách nhiệm ứng kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng và ngầm hóa tuyến điện. Theo phương án bồi thường được duyệt, Công ty Phú Long đã chuyển hơn 160 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để bồi thường giải phóng mặt bằng, nhưng **hơn 14 năm nay**, Trung tâm phát triển quỹ đất và Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè vẫn chưa bồi thường giải phóng mặt bằng xong để giao đất cho Công ty Phú Long thực hiện dự án ngầm hóa và chưa biết bao giờ việc bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện xong.

- Trong nhiều năm qua, Công ty Phú Long đã có rất nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các Sở ngành có liên quan kiến nghị giải quyết 02 nội dung nêu trên. Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã có nhiều văn bản chỉ đạo về nội dung này, như ngày 12/2/2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến tại

Thông báo kết luận số 60/TB-VP ngày 12/02/2019, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện thủ tục cưỡng chế thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên cho đến nay, chưa có bất kỳ sự tiến triển nào trong việc giải quyết bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án Phân khu số 15 và Dự án ngầm hóa đường điện cao thế 220Kv Nhà Bè - Tao Đàn.

36.2)- Kiến nghị:

(1) Công ty Phú Long đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè **khẩn trương thực hiện dứt điểm việc giải quyết bồi thường giải phóng mặt bằng** cho hai dự án nói trên để Công ty Phú Long được giao đất đầy đủ trên thực địa và triển khai thực hiện 02 dự án trên đây.

(2) Công ty Phú Long đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** để Công ty hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng Dự án Dragon City.

37/- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính sớm thực hiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) của Dự án Văn phòng và căn hộ Bến Thành AA số 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, quận 1 (số cũ 172-174 Ký Con, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1) để Công ty hoàn thành trách nhiệm làm “sổ hồng” cho khách hàng:

37.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Công ty CP Tập Đoàn Capella là đơn vị sở hữu Tòa nhà Ben Thanh Tower thuộc dự án Văn phòng và căn hộ Bến Thành AA tọa lạc tại số 136-138 Lê Thị Hồng Gấm - Phường Nguyễn Thái Bình - Quận 1 (số cũ 172-174 Ký Con, Quận 1) với chức năng chính là Văn phòng cho thuê và căn hộ để bán.

Dự án Ben Thanh Tower đã được xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng từ 30/04/2010 và sau khi **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** (trước khi có chia tách một số căn hộ) thì cũng **đã được cấp 80 Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHNƠ & TSGLVD (sổ hồng)** cho 80 căn hộ vào ngày 24/10/2012.

- Dự án đã được cho phép điều chỉnh **chia tách căn hộ từ 80 căn hộ thành 123 căn hộ** theo Quyết định số 461/QĐ-SXD-TĐDA ngày 01/04/2016 và Quyết định số 1011/QĐ-SXD-TĐDA ngày 09/07/2018 của Sở Xây dựng. Việc chia tách căn hộ diễn ra **trong bối cảnh thị trường bất động sản giai đoạn 2015 -2018 có hiện tượng khủng hoảng thừa, tính thanh khoản thấp, giá giảm sâu, cần giải quyết tồn kho bất động sản, theo chủ trương kích cầu của Thành phố và Trung ương. Số lượng sau khi chia tách làm tăng thêm 43 căn hộ nhỏ, nhưng tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ lại giảm 268,13 m² so với trước khi chia tách (tổng diện tích sàn căn hộ trước khi chia tách được công nhận là 8.728,30 m², sau khi chia tách tổng diện tích sàn căn hộ còn 8.460,10 m²).**

Tại Công văn số 4079/STNMT-KTĐ, Sở Tài nguyên Môi trường và các Sở, ngành liên quan đã báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc chia tách căn hộ nêu trên **KHÔNG làm thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao công trình) và sau chi tách diện tích sàn sử dụng giảm 268.13 m² và cũng KHÔNG có quy định pháp luật nào quy định việc xác định nghĩa vụ tài chính (bổ sung) khi chia tách căn hộ diện tích lớn thành căn hộ có diện tích nhỏ hơn, đồng thời với diện tích sàn bị giảm, nên Công ty nhận định rằng Công ty KHÔNG phải xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh. Đồng thời Sở Tài nguyên Môi trường cũng nhận định rằng nếu định giá lại để xác định có hay không có nghĩa vụ tài chính phát sinh là tình huống CHƯA có TIỀN LỆ, mà theo hiểu biết của Công ty là pháp luật hiện hành KHÔNG yêu cầu thu nghĩa vụ tài chính phát**

sinh cho trường hợp chia tách căn hộ như nêu trên, hay nói cách khác là **KHÔNG CÓ** nghĩa vụ tài chính phát sinh.

37.2)- Kiến nghị:

Capella Holdings đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường cứu xét nguyện vọng chính đáng của người dân đã mua căn hộ và của chủ đầu tư và **có văn bản xác định Dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, không có nghĩa vụ tài chính phát sinh sau chia tách căn hộ có diện tích lớn thành căn hộ có diện tích nhỏ**, nhằm đáp ứng nhu cầu chính đáng của người dân đã mua căn hộ chia tách để giúp Capella Holdings thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận của người dân đã mua căn hộ chia tách, giúp tránh được các khiếu kiện của người dân đã mua căn hộ chia tách.

38/- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội đề nghị được xét duyệt thẩm định hồ sơ Báo cáo ĐTM của Công trình Trung tâm thương mại kết hợp cao ốc văn phòng cho thuê tại số 30 cấp Giấy phép xây dựng tại số 360-360D Bến Vân Đồn Phường 1, Quận 4:

38.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ngày 30/12/2021, Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội (*Khahomex*) đã có Công văn số 396/2021/KHM-ĐT gửi Sở Tài nguyên Môi trường v/v yêu cầu xử lý tiếp hồ sơ đề nghị thẩm định ĐTM theo quy định pháp luật; số Công văn đến Sở Tài nguyên Môi trường: 39555 ngày 31/12/2021 (*đính kèm*). Sau khi liên hệ với Chi cục Bảo vệ môi trường, Công ty xin được làm rõ thêm nội dung việc sử dụng đất đã giải trình trong Văn bản số 396/2021/KHM-ĐT như sau:

- Khu đất dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh duyệt giá thuê đất để đầu tư xây dựng dự án theo Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 22/01/2010; Là dự án sử dụng **vốn khác**; Ủy ban nhân dân Quận 4 đồng ý cho đầu tư cải tạo, sửa chữa công trình hiện hữu để khai thác phần thương mại - dịch vụ theo Văn bản số 1703/UBND-ĐT ngày 13/09/2013 (*đính kèm*); Từ 2016 đến nay Công ty đã triển khai tiếp các thủ tục theo quy định về đất đai, quy hoạch, xây dựng;

- Dự án đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số 955/SQHKT-QHKV1 ngày 19/03/2020; được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở theo Văn bản số 399/HĐXD-QLDA ngày 20/07/2020 và 16/HĐXD-DA ngày 12/01/2021; Được phê duyệt thiết kế kỹ thuật theo Quyết định số 265/2021/QĐĐA ngày 30/07/2021; Đã nộp Hồ sơ xin cấp phép Xây dựng (*Biên nhận số 0101210172/TNHS-CPXD ngày 24/11/2021*);

- Chức năng khu đất theo Quy hoạch 1/2000 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh, thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xác nhận tại Công văn số 1012/SQHKT-QHKTV1 ngày 16/03/2021.

- Kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án được Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp Biên nhận số 43/BN(KHMT)-CCBVMT ngày 2/04/2020; Hồ sơ đăng ký Thẩm định ĐTM Dự án Trung tâm Thương mại kết hợp cao ốc văn phòng cho thuê tại số 360-360D Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, được Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp Biên nhận số 20210400087 ngày 03/12/2021.

Về khu vực nhà kính mặt tiền khu đất, giáp đường Bến Vân Đồn: Được Ủy ban nhân dân Quận 4 cho phép lắp đặt tạm theo Công văn số 673/UBND-ĐT ngày 14/03/2016; Diện tích theo bản vẽ thiết kế khoảng 241 m², trong đó:

+ Phần diện tích trong ranh được giao hiện nay là khoảng 61 m²;

- + Phần còn lại khoảng 180 m² là diện tích đất trong ranh được giao trước đây; do quy hoạch đường Bến Vân Đồn mở rộng nên được tách khỏi GCN (*không có quyết định*);
- + Đường Bến Vân Đồn mở rộng đã hoàn tất đầu tư xây dựng; Phần đất 180 m² này được xác định không còn thuộc phạm vi lộ giới đường Bến Vân Đồn mở rộng nhưng thuộc ranh đất Công ty được giao trước đây;
- + Việc xử lý vấn đề này đã được thực hiện theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền (*đính kèm*);
- + Mặt khác, vị trí xây dựng Công trình theo bản vẽ TKCS được duyệt chỉ bao gồm phần đất trong ranh được giao hiện nay (*phần công trình tên đất lùi vào 10 m so với được giao hiện nay*).

38.2)- Kiến nghị:

Từ các trình bày chính đáng như trên, Công ty Khánh Hội kính đề nghị lãnh đạo Sở TN-MT Tp.HCM cho thực hiện tiếp việc xét duyệt thẩm định hồ sơ Báo cáo ĐTM của Công trình Trung tâm thương mại kết hợp cao ốc văn phòng cho thuê tại số 360-360D Bến Vân Đồn Phường 1, Quận 4 và khi xây dựng theo CPXD công trình, **Công ty Khánh Hội cam kết sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình hiện hữu và thực hiện đúng giấy phép xây dựng.**

39/- Trường Đại học Văn Lang đề nghị hỗ trợ thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng (cơ sở 3 tại phường 5, quận Gò Vấp) gắn với yêu cầu phải kết nối giao thông với hệ thống giao thông đô thị ngoài ranh đất của Trường:

39.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Trường Đại học Văn Lang đang thực hiện triển khai đầu tư xây dựng dự án Trường Đại học Văn Lang cơ sở 3 tại phường 5, quận Gò Vấp và được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 4715/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2017, Quyết định số 3581/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2018 và Quyết định số 431/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 đến nay **Trường Đại học Văn Lang** đã được cấp phép xây dựng và triển khai thi công xây dựng hoàn thành giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Hiện nay Trường Đại học Văn Lang đang làm các thủ tục để cấp phép xây dựng cho giai đoạn 3 và giai đoạn 4 của toàn bộ dự án để triển khai thi công xây dựng đồng bộ toàn bộ các khối nhà còn lại để đưa trường vào hoạt động theo đúng Quy hoạch được duyệt.

a. Trường Đại học Văn Lang xin tóm tắt các hạng mục khối công trình:

(1) Các khối công trình đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng:

TT	Khối công trình	Số tầng	Giấy phép xây dựng số	Diện tích xd (m2)	Tổng diện tích sàn xd (m2)	Hoàn thành đưa vào sử dụng
1	Khối L1-L2 (quản lý - hành chánh-văn phòng thư viện)	6	số 207/GPXD cấp ngày 06/10/2017 do SXD cấp	3.237	17.531	2018
2	Khối V (Hội trường - trung tâm học tập, triển lãm)	2		1.733	3.014	2018

3	Khối A1-A2-A3 (Phòng học – Lab – Xưởng hoạt) thất	12	Số 158/GPXD ngày 16/8/2017 do SXD cấp	1.248	15.459	2018
4	Khối N2 (phòng học - xưởng -studio)	12	số 121/GPXD ngày 25/6/2018 và PL số	1.033	14.800	2020
5	Khối T1 (Khối quốc tế)	12	89/PLGPXD ngày 31/5/2019 do SXD cấp	1.549	19.800	2020
Tổng cộng (m²)				8.800	70.604	

(2) Các khối công trình chưa xây dựng theo bảng sau:

TT	Khối công trình	Số tầng	Diện tích xd (m ²)	Tổng diện tích sàn xd (m ²)	Ghi chú
A	Giai đoạn 3				
1	Khối D (Ký túc xá)	14	1080	14.920	
2	Khối N1 (Khối giảng đường ký túc xá)	12	740	8.436	
3	Khối S (khối thể dục thể thao)	8	2486	16.019	
B	Giai đoạn 4				
1	Khối G1A (khối quan hệ quốc tế trung tâm thực hành)	10	1.541	11.938	Chưa bao gồm tích diện tầng hầm
2	Khối G1B (khối hợp tác quốc tế nghiên cứu không gian sáng tạo khởi nghiệp)	10	1.000	8.000	
3	Khối G2 (khối hợp tác quốc tế)	12	1.455	12.128	
4	Khối T2 (Khối quốc tế)	4	1.760	5.380	
C	Tổng cộng cho cả 2 giai đoạn (m²)		10.612	76.821	

b. Về quá trình phát triển dự án, quy hoạch và thực hiện thời gian qua:

- Như Quý cơ quan chức năng và địa phương đã biết, Dự án đầu tư xây dựng Trường Đại học Văn Lang Cơ sở 3 tại phường 5, quận Gò Vấp được thực hiện kéo dài trong suốt gần 20 năm do các vướng mắc trong công tác đền bù giải tỏa, làm các thủ tục xin phép xây dựng và đến năm 2015-2017 mới bắt tay vào xây dựng...

- Trường Đại học Văn Lang đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quy hoạch 1/500 tại các quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 5519/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2015, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết số 4715/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2017, quyết định điều chỉnh quy hoạch cục bộ khối N2 và khối T1 số 3581/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2018 và và Quyết định số 431/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022.

c. Về kế hoạch triển khai thi công xây dựng các hạng mục còn lại:

- Giai đoạn 2022-2023 (*giai đoạn 3*): Xây dựng các khối công trình khối D (*khối ký túc xá và dịch vụ*); khối N1 (*khối giảng đường ký túc xá*); khối S (*khối thể thao*) và sẵn sàng hỗ trợ Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp hoàn thiện tuyến đường ven rạch Lãng phía quận Gò Vấp, kết hợp mở rộng đường số 12 theo thực tế ranh đất phía dự án.

- Giai đoạn 2023-2024 (*giai đoạn 4*): Xây dựng khối nhà T2, G1A, G1B, G2 và sẵn sàng hỗ trợ và hợp tác với Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và Quận Bình Thạnh hoàn chỉnh

xây dựng cầu Văn Lang 1 và hoàn chỉnh tuyến đường Ven rạch Lăng để kết nối giao thông thông suốt từ cầu Văn Lang 1 đến đường Đặng Thuỳ Trâm (*đường Trục*).

d. Hệ thống giao thông quy hoạch nội khu và kết nối vùng bên ngoài:

(1) Kết nối giao thông với bên ngoài:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch giao thông kết nối hướng tuyến cũng như vị trí dự án có rất nhiều tuyến giao thông kết nối thuận lợi từ 2 hướng quận Gò Vấp và Bình Thạnh cụ thể:

- Tuyến đường từ Phan Văn Trị quận Gò Vấp kết nối với đường Lương Ngọc Quyến là tuyến đường chính, việc mở rộng và hoàn chỉnh tuyến đường này cùng với việc hoàn chỉnh cầu Văn Lang 1 giúp giao thông thuận lợi kết nối dự án thông qua cầu Văn Lang 1 qua Lương Ngọc Quyến với đường Đặng Thuỳ Trâm, Nguyễn Xí và Phạm Văn Đồng (*đính kèm bản vẽ hướng tuyến kết nối dự án với các tuyến đường theo kiến nghị*).

- Đường Dương Quảng Hàm là trục chính từ phía quận Gò Vấp đi vào và có điểm cuối là Đại học Văn Lang Cơ sở 3, trong đó đoạn từ nhà thờ Bến Hải vào dự án Trường Đại học Văn Lang. Đoạn đường này có kênh thoát nước bên cạnh nên kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đề xuất Ủy ban nhân dân cho phép làm hệ thống cống hộp và sử dụng mặt cống hộp làm đường giao thông vừa đảm bảo về vệ sinh môi trường, vừa đảm bảo việc thoát nước và việc giao thông thuận lợi do không phải giải toả các hộ dân hai bên đường.

- Đường số 12 nằm ở phía Bắc của dự án do một phần đường số 12 thuộc ranh đất dự án đã được Chủ đầu tư thi công theo thực tế, phần còn lại đường số 12 là đất dân cư hiện hữu đã giao thông tốt và xin kiến nghị tiếp tục việc mở rộng theo đúng lộ giới quy hoạch cần có sự chỉ đạo và kế hoạch triển khai quận Gò Vấp và các vấn đề liên quan cần sự phối hợp của Trường Đại học Văn Lang trong thời gian tới.

- Ngoài ra khi kết nối giao thông cho cơ sở 3 Đại học Văn Lang thì sẽ rất thuận lợi kết nối về phía quận Bình Thạnh từ đường Phạm Văn Đồng vào Bình Lợi và vào Đặng Thuỳ Trâm là lối chính của Đại học Văn Lang cơ sở 3 từ phía quận Bình Thạnh. Phía Bình Thạnh với đường Lương Ngọc Quyến thuộc đất dự án Công ty Thủy Lợi. Trường Đại học Văn Lang kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cùng với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh hỗ trợ cung cấp thông tin dự án xây dựng đoạn còn lại của đường ven Rạch Lăng (*quy mô, thời gian thực hiện, các vấn đề cần Chủ đầu tư phối hợp...*).

đ. Kết nối giao thông nội khu:

Về đường giao thông nội bộ, Trường Đại học Văn Lang đã thi công hoàn thành khoảng 70% theo Đồ án Quy hoạch được duyệt cụ thể:

- Thi công xây dựng cầu tạm bằng sắt bắc qua rạch Lăng kết nối dự án đầu tư xây dựng Trường Văn Lang với khu dân cư Bình Hoà làm đường vận chuyển vật liệu thi công xây dựng dự án.

- Hoàn thành thi công xây dựng cầu Văn Lang 2 bằng bê tông cốt thép với bề rộng cầu 12,5m theo giấy phép xây dựng số 197/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 19 tháng 10 năm 2016 và thi công hoàn thành vào năm 2018. Cầu Văn Lang 2 kết nối trường Văn Lang với hệ thống đường giao thông của dự án dân cư Bình Lợi bằng trục đường chính Đặng Thuỳ Trâm (*trước kia là đường Trục*) và đường này kết nối với đường Nơ Trang Long và Phạm Văn Đồng là 2 tuyến đường chính.

- Phía Bắc dự án được kết nối với đường số 12 thông ra đường Nguyễn Thái Sơn.

- Tuyến giao thông nội bộ trong khu vực: đường quy hoạch mới chạy dọc theo rạch Lãng có lộ giới 10m, các đường nội bộ 2 lộ giới 9.0m, đường nội bộ 3, 4, 5 có lộ giới 6m tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh của dự án.

Dự án Trường Đại học Văn Lang (*cơ sở 3 quận Gò Vấp*) có quá trình thực hiện đến nay trên 20 năm, trong đó mất gần 20 năm để làm các thủ tục đền bù giải tỏa và xin giấy phép xây dựng. Đến năm 2017, nhà trường đã hoàn tất mọi thủ tục đóng tiền quyền sử dụng đất, quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng và tiến hành thi công liên tục đến tháng 5/2020 thì chúng tôi đã xây dựng hoàn tất 5 Block nhà phục vụ cho giảng dạy, đào tạo tại Trường Đại học Văn Lang (*cơ sở 3 quận Gò Vấp*). Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 bước vào giai đoạn dịch bệnh CoViD-19, Trường Đại học Văn Lang đã làm thủ tục xin điều chỉnh thiết kế một số tòa nhà chưa xây dựng để phù hợp với tình hình cơ sở vật chất do tác động của dịch bệnh và công nghệ đã thay đổi nhiều thứ trong lĩnh vực giáo dục đào tạo.

e. “Vướng mắc” về thủ tục đầu tư xây dựng hiện nay:

Theo công văn số 4111/SGTVT-KT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Sở Giao thông Vận tải thì **giai đoạn 4 của dự án phải chờ hệ thống đường bên ngoài dự án do nhà nước hoàn chỉnh mới được cấp phép thi công**, Trường Đại học Văn Lang nhận thấy dự án tọa lạc tại vị trí giáp ranh giữa quận Gò Vấp và quận Bình Thạnh do đó có rất nhiều tuyến giao thông tiếp giáp, hệ thống giao thông kết nối rất tốt và trong thời gian qua đã có một số tuyến đường đã được mở rộng, tuy nhiên còn một số đoạn đường chưa được hoàn chỉnh theo quy hoạch và kế hoạch hoàn thành đến nay nhà trường cũng chưa được xác định. Nhằm tạo điều kiện cho việc xây dựng hoàn chỉnh cơ sở vật chất phục vụ cho việc học tập giảng dạy của trường Đại học Văn Lang theo đúng chỉ tiêu đào tạo của Bộ giáo dục và nhu cầu thực tế về học tập để đưa dự án vào khai thác đồng bộ nhằm đảm bảo yêu cầu giảng dạy và học tập phục vụ cho nhu cầu phát triển văn hoá xã hội của đất nước nói chung và của thành phố Hồ Chí Minh nói riêng.

39.2)- Kiến nghị:

Trường Đại học Văn Lang đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành cho phép Trường được đấu nối giao thông theo hiện trạng thực tế để được cấp Giấy phép xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ các khối nhà còn lại của dự án theo đúng kế hoạch của dự án mà hiện nay đã quá chậm, tạo điều kiện cho Nhà trường hoạt động phục vụ sinh viên và xã hội trong bối cảnh Nhà nước khuyến khích khôi phục kinh tế sau 2 năm dịch bệnh CoViD-19 diễn ra gây rất nhiều khó khăn cho nhà trường và xã hội.

Trường Đại học Văn Lang **cam kết** sẽ tổ chức thi công xây dựng theo đúng kế hoạch đề ra, tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định phê duyệt, giấy phép xây dựng; tổ chức nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

40/- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc đề nghị được phép thực hiện đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, y tế trong phạm vi dự án Khu đô thị Vạn Phúc:

40.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Vạn Phúc là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Vạn Phúc có diện tích **198 ha** tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức **do Công ty tự bồi thường, giải phóng mặt bằng**. Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, có các diện tích đất dành cho các công trình giáo dục, y tế.

Trước đây, theo Luật Đất đai 2003, thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư trên lĩnh vực giáo dục, y tế thì chủ đầu tư dự án nếu **có nhu cầu xin được đầu tư các công trình giáo dục, y tế trong phạm vi dự án** thì được Sở Kế hoạch Đầu tư tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố để chấp thuận chủ trương đầu tư; Khi thực hiện các dự án này thì chủ đầu tư phải thuê lại đất của Nhà nước. Nhưng **hiện nay, tất cả hồ sơ xin đầu tư trong trường hợp này đều bị dừng lại, chưa được giải quyết.**

40.2)- Kiến nghị:

Công ty Vạn Phúc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **cho phép được thực hiện đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, y tế** trong phạm vi dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt để đáp ứng nhu cầu đầu tư kinh doanh của Công ty.

41/- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land) đề nghị xem xét thủ tục đầu tư dự án Khu liên hợp Nhà ở - Văn phòng - Thương mại Tản Đà - Hàm Tử, phường 10, quận 5:

41.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

TTC Land đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn trình tự thủ tục để Công ty và Ủy ban nhân dân Quận 5 hoàn thành công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và thực hiện dự án Khu liên hợp Nhà ở - Văn phòng - Thương mại Tản Đà - Hàm Tử, phường 10, quận 5.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại điểm 6, Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018; báo cáo, đề xuất **Ban Chỉ đạo 167** xem xét, quyết định. Giao Ủy ban nhân dân quận 5 tổng hợp, báo cáo toàn bộ quá trình thực hiện dự án, các vướng mắc phát sinh và đề xuất hướng giải quyết.

41.2)- Kiến nghị:

TTC Land đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường, Thường trực Ban Chỉ đạo 167 và Ủy ban nhân dân quận 5 rà soát về pháp lý, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố** xem xét thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định pháp luật.

42/- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng đề nghị cho chuyển đổi dự án Khu trung tâm thương mại dân cư Hưng Điền tại phường 16, quận 8 sang dự án nhà ở thương mại:

42.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Tấn Hưng là chủ đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dân cư Hưng Điền tại phường 16, quận 8 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và đã được cấp Giấy phép xây dựng (*đã hết hiệu lực từ năm 2018*). Trong quá trình thực hiện dự án đã gặp một số khó khăn, vướng mắc, Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho chuyển đổi chức năng đầu tư dự án từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại; Chấp thuận các chỉ tiêu về quy hoạch, dân số trong trường hợp dự án được chấp thuận chủ trương chuyển đổi chức năng từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại.

42.2)- Kiến nghị:

Công ty Tấn Hưng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành hỗ trợ Công ty Tấn Hưng được phép **chuyển đổi** Dự án Khu trung tâm thương mại dân cư Hưng

Điền tại phường 16, quận 8 (*nhà ở xã hội*) thành dự án nhà ở thương mại và được “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” theo quy định hiện hành.

43/- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đề nghị điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để thực hiện đầu tư xây dựng đơn nguyên nhà ở xã hội tại dự án chung cư B Khu nhà ở Bùi Minh Trực III, phường 5, quận 8:

43.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Ủy ban nhân dân thành phố đã có văn bản 6465/UBND-ĐT ngày 17/10/2017 về phương thức thực hiện dự án chung cư B Khu nhà ở Bùi Minh Trực III, phường 5, quận 8, cụ thể: “*Chấp thuận cho Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn tự ứng vốn (không sử dụng vốn ngân sách) đầu tư xây dựng 01 đơn nguyên chung cư làm nhà ở xã hội trên phần đất chiếm 20% đất ở dự án theo quy định và bàn giao cho thành phố*”. Dự án này được Công ty Chợ Lớn thực hiện bằng nguồn vốn của Công ty từ năm 2008, theo quy hoạch có 03 đơn nguyên và đã được Ủy ban nhân dân quận 8 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

43.2)- Kiến nghị:

Công ty Chợ Lớn đề nghị **Sở Quy hoạch Kiến trúc** sớm xem xét điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để đảm bảo sự **phù hợp** và **đồng bộ** với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án khu chung cư B Bùi Minh Trực III, trong đó có 01 đơn nguyên xây dựng nhà ở xã hội, tạo điều kiện để Công ty Chợ Lớn **sớm thực hiện đơn nguyên nhà ở xã hội** để bàn giao theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

44/- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đề nghị xem xét việc thoái vốn nhà nước tại công ty cổ phần mà phần vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ thông qua phương thức đấu giá công khai trên sàn chứng khoán:

44.1)- “Vướng mắc” trong việc tăng vốn điều lệ và vay vốn tín dụng:

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 8 (*doanh nghiệp nhà nước*), đã lên sàn chứng khoán. **Phần vốn nhà nước chỉ chiếm 20% vốn điều lệ Công ty**. Do vốn điều lệ nhỏ, Công ty **muốn được tăng vốn điều lệ** hoặc được mua lại phần vốn của nhà nước tại Công ty để phát triển sản xuất, kinh doanh và đủ năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường và để được thuận lợi trong việc **vay vốn tín dụng** ngân hàng để đầu tư, nhưng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV là đại diện phần vốn nhà nước **chưa đồng ý**.

44.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn đề nghị thành phố **sớm có chủ trương cho phép thoái vốn nhà nước tại các công ty cổ phần có tỷ lệ vốn nhà nước thấp dưới 30%** như trường hợp của Công ty, thông qua phương thức **đấu giá công khai phần vốn nhà nước** trên sàn chứng khoán để đảm bảo sát giá thị trường, **không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công**.

45/- Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Công ty Sài Gòn 5) đề nghị cấp Giấy phép xây dựng (giai đoạn 2) dự án tại quận 8; thẩm định giá giá trị tài sản tại thời điểm cổ phần hóa và cập nhật biến động tên (mới) của Công ty:

45.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

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 thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, thành công ty cổ phần từ ngày 01/09/2016 với tỷ lệ vốn nhà nước nắm giữ chiếm 99,78% vốn điều lệ.

Các vướng mắc lớn nhất của Công ty là: **(i)** *Sở Tài nguyên Môi trường chưa giải quyết 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; (ii)* Nguyên nhân Sở Tài nguyên Môi trường chưa cập nhật biến động vào "sổ đỏ" là do Chứng thư thẩm định giá của khu đất chưa được cơ quan thẩm quyền phê duyệt chính thức (**chỉ tạm duyệt**) khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa... Hiện nay, khu đất dự án nhà ở tại quận 8 đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng giai đoạn 1 và công ty đã thi công xong tầng hầm từ tháng 4-2019. Theo quy định, việc phê duyệt này phải thực hiện tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp trước khi Công ty chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần; **(iii)** 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 của 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, đồng thời thiệt hại cho phần vốn Nhà nước tại công ty (362 tỷ đồng).

45.2)- Kiến nghị:

(1) Công ty Sài Gòn 5 đề nghị Sở Xây dựng **cấp Giấy phép xây dựng (giai đoạn 2)** dự án tại quận 8 của Công ty Sài Gòn 5.

(2) Công ty Sài Gòn 5 đề nghị Sở Tài chính chủ trì **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 Sài Gòn 5 phù hợp với giá thị trường, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định, **không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công.**

(3) Công ty Sài Gòn 5 đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **cập nhật biến động tên (mới)** của Công ty Sài Gòn 5 (đã được Sở Kế hoạch Đầu tư cấp Đăng ký kinh doanh mới) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất dự án nhà ở tại quận 8 của Công ty Sài Gòn 5.

46/- Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Bình Dân (Công ty Bình Dân) đề nghị sớm ban hành quyết định tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, thành phố Thủ Đức:

46.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt giá đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, thành phố Thủ Đức để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, theo Văn bản số 29/CV/BD ngày 06/08/2018 của Công ty. Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp các Sở, ngành xem xét, giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết xong.

Ngày **20/01/2020**, Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 524/STNMT-KTĐ phúc đáp Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Bình Dân “*Về liên quan việc xác định giá đất tại khu đất phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Nhà Bình Dân làm chủ đầu tư*” cho biết: “Ngày 25 tháng 11 năm 2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Công văn số 10190/STNMT-KTĐ trình Ủy ban nhân dân thành phố với nội dung: “Do vụ việc phức tạp, có tính đặc thù và kéo dài nhiều năm nên để có căn cứ giải quyết dứt điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính để được hướng dẫn cụ thể”. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố liên quan đến nội dung nêu trên”.

Được biết Bộ Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản phúc đáp và các Sở, ngành về việc thực hiện công tác định giá đất, thẩm định giá đất dự án.

46.2)- Kiến nghị:

Công ty Bình Dân đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, **sớm ban hành Quyết định tiền sử dụng đất** dự án Khu dân cư Bình Chiếu 2, thành phố Thủ Đức để Công ty Bình Dân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

47/- Công ty N.V.T đề nghị “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, TP Thủ Đức:

47.1)- Thủ tục đầu tư xây dựng:

- Khu đất có diện tích khoảng 6.672 m² tại đường Tam Bình, phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức theo Quyết định 2880/QĐ-UBND, ngày 19/06/2010.

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 4123/UBND-ĐTMT ngày 16/08/2012 và 4844/UBND-ĐTMT ngày 18/08/2015 về công nhận Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Sở Xây dựng có Văn bản số 6807/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 18/05/2017 và 3550/SXD-PTN&TTBĐS ngày 28/03/2018 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đề nghị công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Ngày 26/01/2018, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Quyết định 434/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tái định cư phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Ngày 16/04/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1533/QĐ-UBND về công nhận Công ty Cổ phần N.V.T làm chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Ngày 01/02/2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Tờ trình số 950/TTr-STNMT-QLĐ gửi Ủy ban nhân dân Thành phố về Công ty Cổ phần N.V.T xin chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

- Ngày 22/04/2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3414/VP-ĐT gửi Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên Môi trường về ý kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến đối với dự án khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần N.V.T đầu tư, như sau:

“1. Về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận dự án đầu tư: giao Sở Xây dựng rà soát lại quá trình tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2018 về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận dự án khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức; xác định điều kiện thực hiện dự án của chủ đầu tư để tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2. Về giao đất do Nhà nước quản lý (1.044,84 m²) xen cài trong dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu ý kiến hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 86/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 15 tháng 01 năm 2019, kiểm tra, rà soát kỹ để tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, sau 07 ngày làm việc”.

Đến nay, Công ty Cổ phần N.V.T đã thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý nhưng **vẫn phải chờ và không biết khi nào** thì triển khai dự án được, gây thiệt hại, khó khăn cho Công ty rất nhiều vì phải chôn vốn vào dự án quá lâu và ảnh hưởng đến việc giải quyết nhu cầu tái định cư cấp thiết của thành phố Thủ Đức.

47.2)- Kiến nghị:

Công ty N.V.T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** để tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần N.V.T thực hiện tiếp các thủ tục đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở tái định cư tại phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức để sớm triển khai dự án và tránh lãng phí quỹ đất đã giải phóng mặt bằng hơn 10 năm qua.

48/- Công ty Cổ phần N.V.T đề nghị được đầu tư dự án trường mầm non tư thục (hoặc trường dạy nghề) tại phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức:

48.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty N.V.T đã có Văn bản số 38/CV-NVT-18 ngày 11/12/2018 đề nghị sớm được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chủ trương đầu tư **dự án trường mầm non tư thục** tại phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức, diện tích khoảng 8.000 m² có nguồn gốc là đất công được quy hoạch đất nhà trẻ mẫu giáo (*đất giáo dục*), nhưng đã bị lấn chiếm và chuyển thành đất nghĩa địa. Đến năm 2008, Công ty N.V.T đã thương lượng bồi thường, di dời mồ mả và các hộ dân lấn chiếm và xin đầu tư xây dựng trường mầm non (*Ghi chú: Nay, Công ty N.V.T đề nghị nếu không được đầu tư xây dựng trường mầm non thì xin được xây dựng trường dạy nghề tại khu đất này*).

Ngày 08/08/2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Phiếu chuyển số 36774/VP-DA *“Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường làm rõ Dự án nêu trên có chịu sự điều chỉnh của Công văn số 10285/VPCP-D9MDN ngày 29/11/2016 và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 hay không, để báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố theo đúng quy định”*.

Công ty N.V.T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành xem xét, **chấp thuận cho Công ty N.V.T được đầu tư Dự án trường mầm non tư thục (hoặc trường dạy nghề) tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức**, góp phần tăng thêm cơ sở giáo dục cho địa bàn quận Thủ Đức và sử dụng hiệu quả quỹ đất đã giải phóng mặt bằng hơn 10 năm qua.

Công ty Cổ phần N.V.T đã có Văn bản số 07/CV-NVT-2020 ngày 25/02/2020 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố sớm ban hành **“Quyết định chủ trương đầu tư”** dự án trường mầm non tư thục tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức do dự án đã kéo dài quá lâu.

Đây là dự án đầu tư về giáo dục theo phương thức xã hội hóa, nhưng do thủ tục hành chính nhiều khâu nên đã bị ách tắc kéo dài từ năm 2008 - 2015. Từ tháng 02/2016 mới được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục xem xét, nhưng đến nay cũng vẫn chưa hoàn tất thủ tục đầu tiên là ban hành “Quyết định chủ trương đầu tư”.

- Ngày 28/01/2008, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã có Văn bản số 161/UBND-QLĐT nêu ý kiến quy hoạch về địa điểm xây dựng nhà trẻ tại khu đất có diện tích khoảng 8.000 m² tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức theo đề nghị của Công ty N.V.T là phù hợp (*Diện tích khu đất nay được xác định lại là 6.824,4 m²*);

- Ngày 03/02/2016, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã có Văn bản số 459/UBND-QLĐT thống nhất chủ trương xã hội hóa đầu tư xây dựng hạng mục trường mầm non tư thục tại khu đất có tổng diện tích 6.824,4 m² tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức theo đề nghị của Công ty N.V.T;

- Ngày 24/08/2017, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 10964/VP-ĐT truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố như sau: "... *Chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn nêu trên (Ghi chú: Công văn số 7005/STNMT-QLĐ ngày 17/07/2017). Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Sở, Ngành, Ủy ban quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường mầm non tư thục tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức của Công ty Cổ phần N.V.T theo quy định của Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan...*";

- Ngày 20/06/2018, Sở Kế hoạch Đầu tư đã có Tờ trình Ủy ban nhân dân thành phố số 4504/TTr-SKHĐT báo cáo chi tiết quá trình thụ lý hồ sơ "*Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trường mầm non tư thục tại đường Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức của Công ty N.V.T*" (đính kèm). Trên cơ sở các ý kiến của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Giáo dục Đào tạo, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Y tế, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Tổng Cục quản lý đất đai, Bộ Kế hoạch Đầu tư, Sở Kế hoạch Đầu tư đã thống nhất với nội dung đề nghị của Nhà đầu tư, như sau: **(i) Về quy mô đầu tư dự án:** Diện tích khu đất: 6.824,4m²; Diện tích đất phù hợp với quy hoạch: 4.170,59 m²; Diện tích xây dựng 1.507,5 m²; Tầng cao tối đa: 02 tầng; Tổng số học sinh dự kiến: 330; **(ii) Về năng lực nhà đầu tư:** Công ty N.V.T có đủ khả năng góp vốn để thực hiện dự án; **(iii) Về thời gian hoạt động của dự án:** 50 năm kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư; **(iv) Về các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:** Nhà đầu tư chỉ được triển khai hoạt động khi đáp ứng các điều kiện do dự án này thuộc lĩnh vực kinh doanh có điều kiện; Nhà đầu tư phải thực hiện ký quỹ theo quy định; Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai...

- Ngày 22/08/2018, Sở Kế hoạch Đầu tư có Văn bản số 6264/SKHĐT-ĐKĐT về thực hiện ý kiến chỉ đạo của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố tại Phiếu chuyển số 36774/VP-DA ngày 08/08/2018 "*Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường làm rõ Dự án nêu trên có chịu sự điều chỉnh của Công văn số 10285/VPCP-D9MDN ngày 29/11/2016 và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 hay không, để báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố theo đúng quy định*". Sở Kế hoạch Đầu tư đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tài chính có ý kiến về: dự án "*Trường mầm non tư thục*" tại đường Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần N.V.T có phải thực hiện theo đề nghị của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố tại văn bản nêu trên hay không?

- Ngày 17/09/2018, Sở Tài chính đã có Văn bản số 6333/STC-CS xác định Công ty N.V.T là doanh nghiệp có 100% vốn tư nhân, không phải là doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa đang thực hiện dự án xây dựng trường mầm non tư thục tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức. Trường hợp này không chịu sự điều chỉnh của Công văn số 10285/VPCP-ĐMDN ngày 29/11/2016 và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 của Văn phòng Chính phủ.

- Ngày 11/04/2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Văn bản số 2737/STNMT-QLĐ về quyết định chủ trương đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức. Văn bản số 161/UBND-QLĐT ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức là văn bản "*có ý kiến về quy hoạch địa điểm*". Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức là cơ quan phối hợp trong việc giải quyết hồ sơ đối với tổ chức và Sở Tài

nguyên và Môi trường sẽ là cơ quan tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận hay không chấp thuận.

- Ngày 13/05/2019, Sở Kế hoạch Đầu tư có Văn bản số 3302/SKHĐT-ĐKĐT gửi Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức yêu cầu báo cáo nguồn gốc khu đất, chi phí di dời.

- Ngày 31/12/2019, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Văn bản phúc đáp Văn bản số 3302/SKHĐT-ĐKĐT ngày 13/05/2019 của Sở Kế hoạch Đầu tư về hiện trạng, nguồn gốc pháp lý khu đất; cơ sở pháp lý, chi phí thực hiện di dời, giải phóng mặt bằng khu đất.

48.2)- Kiến nghị:

Công ty N.V.T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch Đầu tư **sớm trình thành phố ban hành Quyết định “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** Dự án đầu tư xây dựng trường mầm non tư thục (hoặc trường dạy nghề) tại phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức để Công ty Cổ phần N.V.T có cơ sở thực hiện tiếp các bước chuẩn bị đầu tư và sớm triển khai dự án theo phương thức xã hội hóa giáo dục bằng nguồn vốn tư nhân và tránh lãng phí quỹ đất đã giải phóng mặt bằng hơn 10 năm qua.

49/- Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres) đề nghị sớm thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất của Dự án chung cư An Bình phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú:

49.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Chung cư cao tầng An Bình, số 787 đường Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú được Saigonres hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng từ tháng 10/2012. Do một số “*vướng mắc*” về pháp lý nên đến ngày 10/05/2018, Ủy ban nhân dân thành phố mới có Quyết định 1937/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất của dự án.

Nhưng cho đến nay, **dự án vẫn chưa được tính tiền sử dụng đất** để Saigonres thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và làm thủ tục cấp “*sổ đỏ*” cho người mua nhà. Tình trạng **chậm tính tiền sử dụng đất** dự án cũng là “*vướng mắc*” chung mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải gánh chịu thiệt hại.

49.2)- Kiến nghị:

Saigonres đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện **xác định giá đất phù hợp giá thị trường** và phối hợp với Sở Tài chính để **thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án** để Saigonres sớm được thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

50/- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô đề nghị xác định tiền sử dụng đất Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc tại số 79/81 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh:

50.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Sài Gòn Nam Đô (*đơn vị thành viên của Saigonres*) là chủ đầu tư Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc tại số 79/81 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30/01/2015. Dự án đã được nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng từ ngày 31/12/2016.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường **vẫn chưa trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất** của khu đất nói trên để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cũng như hoàn tất các thủ tục để kết

thúc dự án. Tình trạng **chậm tính tiền sử dụng đất** dự án cũng là “**vướng mắc**” chung của nhiều dự án bất động sản.

50.2)- Kiến nghị:

Công ty Sài Gòn Nam Đô đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện công tác **xác định giá đất phù hợp giá thị trường** và phối hợp với Sở Tài chính để **thẩm định giá đất**, để trình Ủy ban nhân dân thành phố **quyết định tiền sử dụng đất dự án** để Công ty Nam Đô sớm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

51/- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô đề nghị cho phép được thực hiện thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside:

51.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Sài Gòn Nam Đô được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận là Nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside theo Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 25/01/2021.

Ngày 13/10/2021, Công ty Nam Đô đã nộp hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Sở Xây dựng sau khi chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Đến ngày 02/11/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 10428/SXD-CPXD có ý kiến về việc Công ty **chưa thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất**, do đó Sở Xây dựng chưa có cơ sở để thẩm định sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Công ty chúng tôi xin trình bày như sau:

Dự án Phú Định Riverside có diện tích đất **2.104 m²** trong đó có **1.262,1 m² là đất ở đô thị và 841,9 m² là đất vườn**; Công ty đang tích cực thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng phần đất vườn tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hiện nay Công ty chúng tôi cũng đã hoàn tất thủ tục Bảo lãnh bảo đảm thực hiện dự án đầu tư với số tiền 6.000.000.000 đồng (*sáu tỷ đồng*).

Hiện nay, Pháp luật không quy định về việc Nhà đầu tư **phải** hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất mới được thông qua thủ tục Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; do đó việc chưa thông qua được thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi làm cho thủ tục đầu tư dự án Phú Định Riverside **đang bị ách tắc, không thể triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo** như thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, cấp Giấy phép xây dựng...

51.2)- Kiến nghị:

Nhằm tháo gỡ khó khăn trên, Công ty Sài Gòn Nam Đô đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng xem xét **cho phép** Công ty được thực hiện thủ tục **thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đang được thực hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường**. Công ty Sài Gòn Nam Đô **cam kết sẽ hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất** trước khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng.

52/- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7 và cho phép “thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật”:

52.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư với quy mô diện tích **37.170,2m²** và đã thực hiện các thủ tục pháp lý như sau:

- Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư Dự án tại Văn bản số 654/UBND-ĐT ngày 12/2/2018.

- Ủy ban nhân dân quận 7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01/2/2019.

- Ủy ban nhân dân quận 7 đã đăng ký Dự án vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2020 của Quận 7 tại Văn bản số 1312/UBND-TNMT ngày 23/3/2018.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm định và phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí lập thủ tục xin giao đất số 9363.ĐĐ/GĐ-TNMT ngày 17/8/2018.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư từ năm 2018, theo đó Dự án được phép thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội “nộp bằng tiền” hoặc “chuyển giao quỹ nhà ở tương đương” do dự án dưới 10 ha (quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP). Nay, Công ty phải **thực hiện lại** thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” thì chính sách của Nhà nước đã có sự thay đổi, do khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị đặc biệt (...) phải dành 20% tổng diện tích đất ở (...) để xây dựng nhà ở xã hội*”. Nhưng đồng thời, tại khoản 3 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP (quy định chuyển tiếp) quy định: “*Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật*”.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”. Sau nhiều lần các Sở ngành rà soát hồ sơ, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, nhưng **đến nay chưa giải quyết dứt điểm thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho Công ty Hưng Lộc Phát, làm ảnh hưởng rất lớn đến chi phí và tiến độ đầu tư của Dự án.

52.2)- Kiến nghị:

Công ty Hưng Lộc Phát đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét như sau:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố hỗ trợ xem xét rà soát hồ sơ, tháo gỡ khó khăn vướng mắc liên quan đến dự án và chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố **điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án (thay vì làm lại thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”)** cho Công ty

Hưng Lộc Phát, trên cơ sở **kế thừa toàn bộ pháp lý tại Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư** số 654/UBND-ĐT ngày 12/2/2018, để Công ty Hưng Lộc Phát có cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án theo quy định ngay sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **“chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật”** cho dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát do dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư số 654/UBND-ĐT ngày 12/2/2018 và được Ủy ban nhân dân quận 7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01/2/2019 (áp dụng theo khoản 2 và khoản 3 Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).

53/- Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Xanh đề nghị được sử dụng thêm 125,7m² đất theo bản vẽ đo đạc hiện trạng và quy hoạch 1/500 và công nhận năng lực tài chính của Công ty do đã có quỹ đất sạch và đã nộp tiền sử dụng đất:

53.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Địa ốc Xanh (trước là Công ty TNHH Thành Thủy) là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh, có diện tích 3.664 m² tại phường 16, quận 8. Công ty đã có Văn bản số 1802/CV-2019 ngày 18/02/2019 kiến nghị được sớm đóng tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần đất 1.611 m² của dự án. Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 9669/STNMT-QLĐ ngày 11/11/2019 hướng dẫn Công ty Địa ốc Xanh thực hiện các việc sau đây: (i) *Làm việc với Cục Thuế để nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất 1.611 m²*; (ii) *Làm việc với Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục “chấp thuận dự án đầu tư xây dựng” đối với phần đất 125,7 m²*. Công ty Địa ốc Xanh nhận thấy *“Như thế thì kéo dài việc đóng tiền sử dụng đất 125,7 m² quá lâu!! và không thể được vì Sở XD không “chấp thuận dự án đầu tư” khi chưa đóng 125,7 m² cho đủ “đất ở”*.

52.2)- Kiến nghị:

Công ty Địa ốc Xanh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành xem xét, giải quyết các nội dung sau đây:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho phép Công ty Địa ốc Xanh **được sử dụng thêm 125,7m² đất** theo bản vẽ đo đạc hiện trạng và quy hoạch 1/500 được điều chỉnh và Công ty sẽ **nộp tiền sử dụng đất bổ sung** theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(2) Đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho Công ty Địa ốc Xanh theo quy định pháp luật về đầu tư, trong đó, Công ty **đã chứng minh năng lực tài chính** qua việc đã **tạo lập được quỹ đất** với giá trị gần 100 tỷ đồng và **đã nộp tiền sử dụng đất** khoảng 10 tỷ đồng (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất phát sinh khi được sử dụng thêm 125,7m² đất*).

54/- Công ty TNHH Liên doanh Thành phố Đế Vương đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng và không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp Tháp Quan sát Thủ Thiêm (Empired City):

54.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Khu Phức hợp Tháp Quan sát Thủ Thiêm tại Khu 2b thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do **Công ty TNHH Liên doanh**

Thành phố Đế Vương (trong đó có các **nhà đầu tư nước ngoài**) làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8730061447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/5/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 30/3/2020 có thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2015.

Theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư được duyệt từ năm 2016 đến 2022, Công ty đã triển khai đầu tư xây dựng Dự án như sau:

a. Về giai đoạn 1:

- Thực hiện thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất của khu 2b trong năm 2017 (theo xác nhận của Sở Tài chính tại Công văn số 3197/STC-NS ngày 24/4/2017).

- Thi công xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án trên diện tích đất giao thông được giao tại quyết định giao đất số 4629/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Xây dựng Cụm công trình chung cư phức hợp MU4 (lô 2-14), MU7 (lô 2-16&17), MU11 (lô 2-21), hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng.

- Tổng vốn đầu tư dự án **đã giải ngân khoảng 13.000 tỷ đồng, tạo việc làm cho trên 2000 lao động** tham gia thi công công trình.

b. Về giai đoạn 2:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8730061447, Công ty đã thực hiện hoàn thành hồ sơ thiết kế công trình, trình thẩm định các bước theo quy định xây dựng cơ bản cho công trình MU8 (lô 2-18) phục vụ công tác xin cấp phép xây dựng từ năm 2019 như sau:

- Phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 237/QĐ-BQL ngày 06/3/2017 và sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1184/QĐ-BQL ngày 25/9/2017 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 1768/QĐ-STNMT-CBVMT ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo Văn bản số 518/BQL-QHKT ngày 23/6/2020 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt số 2448/TD-PCCC-P4 ngày 27/11/2019 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH - Bộ Công an;

- Thẩm định và phê duyệt thiết kế cơ sở theo Văn bản số 441/CPN-QLDA ngày 18/9/2020 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng;

- Thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định tại Điều 82, Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020.

- Khu vực Tháp Quan sát tại lô 2-13: Công ty đã báo cáo phương án kiến trúc và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận (*Phương án - Sky Forest*), hoàn thành công tác thiết kế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, đang trình các cơ quan chuyên môn xem xét phê duyệt theo quy định. Cấu phần quan trọng của lô 2-13 là 01 tòa tháp văn phòng trung tâm tài chính và tòa tháp 88 tầng mang tính biểu tượng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Về **chi phí sử dụng đất bổ sung (nếu có) nộp vào ngân sách Nhà nước**, từ năm 2019, Công ty **đã có văn bản cam kết** số 120/1219/EC-QLDA ngày 10 tháng 12 năm

2019 gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường và Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng khu Đô thị mới Thủ Thiêm khi xin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số lô đất gồm cả lô 2-18 và 2-13.

Đến nay, mặc dù **Sở Tài chính đã** có công văn số 3197/STC-NS ngày 24 tháng 4 năm 2017 **xác nhận Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp số tiền sử dụng đất** cho dự án Khu phức hợp Tháp Quan sát, Công ty cũng **mới chỉ được cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất cho **03 lô đất trên tổng số 09 lô đất** được giao.

54.2)- Khó khăn, vướng mắc:

Hiện nay, Công ty **không thể triển khai giai đoạn 2 do chờ các cấp chính quyền** thành phố giải quyết các nội dung kết luận của Thanh tra Chính phủ về Khu Đô thị mới Thủ Thiêm cụ thể như sau:

a. Về chấp thuận đầu tư giai đoạn 2:

Sở Xây dựng đã thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định chấp thuận đầu tư giai đoạn 2 theo Tờ trình số 8452/TTr-SXD-PTĐT ngày 27 tháng 7 năm 2020, tuy nhiên chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

Tuy nhiên theo Khoản 2 Điều 111 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 hướng dẫn Luật đầu tư 2020 đã bãi bỏ các quy định liên quan đến thủ tục chấp thuận đầu tư dự án quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị như sau: *“Điều 111. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị: 2. Bãi bỏ các điều, khoản sau: Điều 20, Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 30, Điều 33, các khoản 8 và 9 Điều 41 và Điều 51”.*

Trong đó các Điều 20, Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 30 của Nghị định 11/2013/NĐ-CP quy định các nội dung về chấp thuận đầu tư dự án.

Công ty hiểu rằng việc bãi bỏ các điều khoản này đồng nghĩa với việc bãi bỏ thủ tục quyết định chấp thuận đầu tư.

Như vậy đối với Dự án Khu phức hợp Tháp quan sát Thủ Thiêm, Công ty không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

b. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Để có đủ điều kiện triển khai dự án theo tiến độ đầu tư được duyệt và giải quyết quyền lợi chính đáng, hợp pháp của nhà đầu tư, Công ty đã nhiều lần gửi văn bản báo cáo kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất còn lại, hoặc sớm giải quyết cấp trước một số lô đất, cụ thể là 02 lô đất 2-13 và 2-18 theo thông báo số 844/TB-VP ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố và phiếu chuyển số 1210/PC-BQL-ĐĐ ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

Phương án cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 lô đất 2-13 và 2-18 trên cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường nêu tại phương án 3 trong văn bản số 1384/STNMT-QLĐ ngày 28 tháng 2 năm 2020 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty như sau: *“+ Phương án 3: Trường hợp Công ty có nhu cầu và vẫn kiến nghị cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với lô 2-13 và 2-18 để triển khai Dự án theo kế hoạch của Công ty thì cho phép cấp Giấy chứng nhận và giao Sở Xây dựng*

khẩn trương thực hiện thủ tục thẩm định trình Ủy ban nhân dân Thành phố Quyết định chấp thuận”.

Về phía Công ty, việc chậm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch đầu tư kinh doanh của Dự án và thời gian thực tế sử dụng đất ngắn hơn, **đặc biệt tác động mạnh vào tâm lý và niềm tin của các nhà đầu tư nước ngoài** trong liên doanh, vốn là các tập đoàn phát triển bất động sản và quỹ đầu tư tài chính uy tín đến từ **Singapore và Hongkong** đã gắn kết lâu dài tại Việt Nam.

c. Về việc cấp Giấy phép xây dựng cho lô 2-18:

Hiện Công ty đã hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng, đủ điều kiện nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo Điều 43 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 cho công trình MU8 lô 2-18 thuộc kế hoạch đầu tư giai đoạn 2.

Tuy nhiên hiện công trình chưa được giải quyết cấp Giấy phép xây dựng do đang chờ được chấp thuận đầu tư dự án như nêu tại mục (1) trên.

54.3)- Kiến nghị:

Công ty Liên doanh Thành phố Đế Vương kiến nghị các nội dung sau đây:

a. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố:

- Đề nghị **ưu tiên** đồng ý chủ trương **cấp Giấy phép xây dựng** dự án MU8 lô 2-18 do đã hoàn thành các thủ tục xây dựng cơ bản đủ điều kiện cấp phép xây dựng.

- Đề nghị **đồng ý chủ trương cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất cho **lô đất 2-13 và lô đất 2-18** theo phương án 3 của Sở Tài nguyên và Môi trường nêu tại văn bản số 1384/STNMT-QLĐ ngày 28 tháng 2 năm 2020.

b. Kiến nghị Sở Xây dựng:

Đề nghị Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn Công ty việc **không phải thực hiện lại thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** do Công ty đã thực hiện thủ tục **“chấp thuận đầu tư”** theo quy định của Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực.

55/- Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8 đề nghị được nộp tiền sử dụng đất và tiền lãi phạt chậm nộp để được thực hiện các bước thủ tục tiếp theo của dự án Khu trung tâm Thương mại, Dịch vụ văn phòng và căn hộ tại số 175 Phạm Hùng, phường 4, quận 8:

55.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8 là chủ đầu tư dự án Khu trung tâm Thương mại, Dịch vụ văn phòng và căn hộ tại 175 Phạm Hùng, phường 4, quận 8. Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất tại Văn bản số 311/UBND-ĐTMT ngày 22/1/2010 và Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá trị quyền sử dụng khu đất theo giá trị trường tại Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 30/05/2011.

- Tổng Công ty Satra đang là cổ đông lớn chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8 và phải tập trung vào việc thoái vốn, do vậy các cổ đông không thể thông qua kế hoạch, phương án tài chính để hoàn thành việc đóng tiền sử dụng đất theo Quyết định phê duyệt giá số 2667/QĐ-UBND ngày 30/05/2011. Cho đến ngày 04/08/2015, Tổng Công ty Satra có Thông báo số 1326/TCT-KH.ĐTTC về **hoàn tất**

việc bán đấu giá thành công toàn bộ toàn bộ phần vốn Nhà nước trong đó có giá trị quyền đầu tư Dự án.

- Tại Khoản 4, Điều 14 và Điều 18, Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất quy định về thời hạn nộp tiền sử dụng đất và xử lý chậm nộp nhưng đến nay Công ty vẫn chưa được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho đóng tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp theo quy định.

55.2)- Kiến nghị:

Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho Công ty được nộp tiền sử dụng đất và tiền lãi phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo đúng quy định để được thực hiện các bước thủ tục tiếp theo.

56/- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản Việt Gia Phú đề nghị được tiếp tục triển khai thủ tục thẩm định và phê duyệt giá đất dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - căn hộ tại số 1472 Võ Văn Kiệt và số 445-449 đường Gia Phú, phường 3, quận 6 theo giá thị trường, nộp tiền vào tài khoản tạm giữ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo cho việc nộp tiền sử dụng đất khi được chính thức phê duyệt, tạo điều kiện cho Công ty tiếp tục thực hiện các bước đầu tư xây dựng tiếp theo:

56.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Công ty Đầu tư Kinh doanh bất động sản Việt Gia Phú là chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - căn hộ tại số 1472 Võ Văn Kiệt và số 445-449 đường Gia Phú, Phường 3, Quận 6. Ngay sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định giao đất số 3318/UBND ngày 06/07/2015, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị xác định, phê duyệt tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 14/12/2018 Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản số 772/TB-VP về tạm dừng các thủ tục thẩm định giá đất trong thời gian chờ rà soát.

- Ngày 12/03/2018, Bộ Tài chính tại Văn bản số 2750/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân thành phố về phương án sử dụng đất của Tổng Công ty Lương thực Miền Nam khi chuyển sang công ty cổ phần, theo đó Bộ Tài chính đề nghị thực hiện theo Quyết định giao đất số 3318/UBND ngày 06/07/2015. Và ngày 29/3/2018 Sở Tài chính có văn bản số 1890/STC-CS theo đó xác định Khu đất Dự án không thuộc đối tượng xử lý theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, đồng thời Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài chính tại văn bản số 2750/BTC-QLCS ngày 12/03/2018.

- **Thủ tục thẩm định giá đã phải tạm dừng chờ rà soát đến nay đã hơn 03 năm,** việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng, gây thiệt hại rất lớn cho doanh nghiệp và việc chậm thu nộp ngân sách về tiền sử dụng đất.

56.2)- Kiến nghị:

Công ty Việt Gia Phú đề nghị xem xét cho tiếp tục triển khai thủ tục thẩm định và phê duyệt giá đất theo giá thị trường. Trong khi chờ Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất, Công ty kính đề nghị cho phép Công ty nộp tiền vào tài khoản tạm giữ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo cho việc nộp tiền sử dụng đất khi được chính thức phê duyệt, tạo điều kiện cho Công ty tiếp tục thực hiện các bước đầu tư xây dựng tiếp theo.

57/- Công ty Cổ phần Địa ốc Việt (Vietcomreal) đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho 150 căn hộ còn lại để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người mua căn hộ tại dự án cao ốc Thương mại dịch vụ và căn hộ tại số 504 Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4:

57.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Ngày 09/08/2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Văn bản số 6624/STNMT về thẩm định điều kiện cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, Công ty **đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho 170/320 căn hộ** của Dự án. Còn lại **150 căn phục vụ mục tiêu tái định cư chưa được nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận** thì Công ty **đã báo cáo giải trình** lên Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành về **việc bán thương mại 150 căn này.**

- Ngày 17/10/2019 Ủy ban nhân dân quận 4 đã có Văn bản số 2544/UBND-ĐT gửi Sở Xây dựng, theo đó có nội dung “...UBND Quận 4 nhận thấy giá bán căn hộ tái định cư của Chủ đầu tư đưa ra là khá cao (giá trung bình 44 triệu/m² tại thời điểm tháng 6 năm 2017) so với số tiền bồi thường hỗ trợ của hộ dân được nhận nên khả năng nhu cầu tái định cư của các hộ nêu trên là khó khả thi..... Do đó, đến nay Quận 4 chưa cân đối được nguồn ngân sách để mua lại 150 căn hộ nêu trên.”

Hơn nữa, Ủy ban nhân dân quận 4 cũng đã trích dẫn chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 5231/UBND-ĐTMT ngày 04/10/2013 về việc **ngưng mua nhà ở đất ở phục vụ tái định cư** trên địa bàn thành phố.

- Theo Công văn số 2470/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 17/07/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp Giấy chứng nhận tại các dự án phát triển nhà ở: “...Trường hợp vướng mắc, vi phạm pháp luật **không do lỗi của người mua nhà ở thì phải đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà ở đó...**”.

57.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Địa ốc Việt đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết việc **cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở **cho 150 căn hộ còn lại** để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người mua căn hộ chung cư Riva Park, tránh tình trạng khiếu kiện kéo dài phức tạp tại địa phương.

58/- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc đề nghị sớm giải quyết thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” dự án Chung cư Sông Sài Gòn tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức:

58.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

- Dự án Chung cư Sông Sài Gòn tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức có diện tích **2,7 ha gồm đất ở và đất nông nghiệp, đã hoàn tất đền bù giải phóng mặt bằng 100%** người dân có đất trong dự án; Các chỉ tiêu xây dựng xin dự án phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

Tuy nhiên từ ngày nộp hồ sơ xin chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đến nay **đã hơn 02 năm, nhưng hồ sơ vẫn chưa được trình** Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để Công ty được “**chấp thuận chủ trương đầu tư**”.

Hiện nay, hồ sơ đang chờ các phòng, ban thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có ý kiến để các Sở, ngành căn cứ góp ý về hồ sơ đầu tư. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh **đã có văn bản chỉ đạo** các Sở, ngành, thành phố Thủ Đức **từ tháng 11/2020**

đến nay đã gần 1 năm rưỡi và Sở Kế hoạch Đầu tư đã 3 lần có văn bản nhắc **nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức đến nay vẫn chưa trả lời.**

Thật sự Công ty không hiểu, dự án đã hoàn tất đền bù 100% diện tích đất của người dân trong dự án, đã giải phóng mặt bằng, chỉ tiêu xin đầu tư dự án đều phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000 đã được duyệt. Công ty **không biết Lãnh đạo thành phố Thủ Đức vì quá nhiều việc hay dự án có vướng mắc gì mà chưa có văn bản góp ý** về hồ sơ dự án của Công ty. Vì gần 2 năm nay, Công ty chưa nhận được văn bản nào từ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức yêu cầu cung cấp hồ sơ hay giải trình những thủ tục pháp lý liên quan đối với hồ sơ xin đầu tư của dự án này.

58.2)- Kiến nghị:

Công ty Hiệp Phúc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo các Sở, ngành, thành phố Thủ Đức **rút ngắn thời gian xử lý, cải cách hành chính, sớm giải quyết hồ sơ theo đúng quy định pháp luật (có ý kiến trong vòng 15 ngày).** Trường hợp nào vướng mắc đề nghị các Ban ngành có văn bản yêu cầu cung cấp bổ sung hồ sơ để nhà đầu tư dự án hiểu được khó khăn vướng mắc và cùng đồng hành với nhà nước. Tránh trường hợp bức xúc, gây hoang mang cho nhà đầu tư vì **không biết dự án vướng mắc gì mà đã hơn 02 năm** các Sở, ngành vẫn chưa cho phép. Công ty Hiệp Phúc đề nghị **sớm “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho dự án của Công ty.

59/- Công ty Cổ phần Phương Thiện Mỹ đề nghị sớm giải quyết tính tiền sử dụng đất phát sinh để Công ty nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước để được triển khai thi công xây dựng dự án chung cư Jade One Trần Trọng Cung, Quận 7:

59.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Cổ phần Phương Thiện Mỹ là chủ đầu tư Dự án chung cư Jade One, Trần Trọng Cung, quận 7 có diện tích **3.000m² đất ở (có 100% đất ở).**

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố **chấp thuận chủ trương và công nhận là chủ đầu tư dự án từ năm 2020;** Dự án đã phê duyệt 1/500 và đã được Bộ Xây dựng thẩm định báo cáo khả thi của dự án; đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC. Tuy nhiên đến nay chưa được cấp Giấy phép xây dựng **do Sở Tài nguyên Môi trường chưa tính tiền sử dụng đất phát sinh theo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.**

Về việc tính tiền sử dụng đất phát sinh, Ủy ban nhân dân thành phố **đã chỉ đạo** Sở Tài nguyên Môi trường từ tháng 08/2020; Công ty có 02 lần bổ sung văn bản về pháp lý dự án đến Sở Tài nguyên Môi trường. Đồng thời Công ty gửi văn bản kiến nghị **“KHẨN”** đến Sở Tài nguyên Môi trường **sớm tính tiền sử dụng đất phát sinh để Công ty nộp tiền** nhưng đến nay, **Sở Tài nguyên Môi trường vẫn chưa đăng tải thông tin dự án lên Website của Sở để mời tư vấn tính tiền sử dụng đất** cho Dự án của Công ty.

Thời hạn cho phép đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân thành phố là 03 năm từ tháng 08/2020 đến **tháng 08/2023 là hết hạn,** nhưng nay dự án đã gần 02 năm mà dự án vẫn chưa được triển khai thi công.

59.2)- Kiến nghị:

Công ty Phương Thiện Mỹ kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố **chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường sớm xem xét hồ sơ dự án,** thông báo hồ sơ mời thầu tham gia **tính tiền sử dụng đất phát sinh để Công ty nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà**

nước để được triển khai thi công xây dựng vì thời gian đầu tư xây dựng có thời hạn, nếu trễ hạn sẽ ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư dự án và vi phạm đến việc khai thác sử dụng đất theo quy định của luật đất đai mà trường hợp chậm trễ này **không phải do lỗi của Công ty.**

60/- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia đề nghị điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 để có cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu Dân Cư Đa Phước, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh:

60.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án Khu Dân Cư Đa Phước trước đây đã được Ủy ban nhân dân thành phố thuận địa điểm cho Công ty đầu tư dự án Khu dân cư Đa Phước với quy mô khoảng 11 ha từ năm 2009. Dự án đã phê duyệt quy hoạch 1/500. Công ty **đã đền bù 98%** người dân có đất trong dự án, **chỉ còn 2% chưa đền bù** được nên chưa được triển khai. **Nguyên nhân dự án bị ảnh hưởng bởi tuyến đường song hành Quốc lộ 50 đi qua dự án nên Công ty phải điều chỉnh ranh cho phù hợp mặc dù trước đây Công ty đã đền bù 100% theo ranh đất xin đầu tư.**

Năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố công nhận cho Công ty điều chỉnh ranh dự án trên phân diện tích công ty đã đền bù 100%. Tuy nhiên khi thực hiện xin phê duyệt quy hoạch 1/500 thì Sở Quy hoạch Kiến trúc yêu cầu điều chỉnh 1/2000 do chỉ tiêu xin điều chỉnh theo quy hoạch 1/500 đã duyệt trước đây không phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch 1/2000.

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch Kiến trúc, Công ty đã 5 lần điều chỉnh chỉ tiêu theo góp ý của Phòng Quản lý đô thị huyện Bình Chánh, lần cuối Công ty hoàn thiện hồ sơ theo chỉ tiêu của Phòng Quản lý đô thị từ 8/2020. Chỉ tiêu xin điều chỉnh 1/2000 **không phát sinh dân số** so với 1/2000 đã duyệt trước đây. **Tuy nhiên đến nay gần 2 năm, hồ sơ vẫn ở Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chưa được xử lý xin ý kiến các ban ngành liên quan về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 trên.**

60.2)- Kiến nghị:

Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh sớm xem xét hồ sơ điều chỉnh của Công ty, sớm trình Thành phố **cho phép điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 để có cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu Dân Cư Đa Phước.**

61/- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú đề nghị sớm giải quyết hồ sơ cấp “sổ hồng” Dự án chung cư Sài Gòn Gateway, phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức:

61.1)- Thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án chung cư Sài Gòn Gateway có quy mô diện tích **1,3 ha** đã xây dựng hoàn thiện toà nhà chung cư cao 25 tầng, đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2019. Dự án **đã bàn giao căn hộ** cho người dân vào sử dụng đến nay đã **3 năm** với tỷ lệ lấp đầy 100% nhưng người dân chưa được cấp Giấy chứng nhận vì còn vướng thủ tục Ủy ban nhân dân thành phố chưa xác nhận nghĩa vụ nhà ở xã hội và đóng góp kinh phí nhà trẻ của dự án.

Về nhà ở xã hội, Công ty đã trình bày rất rõ đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường là thời điểm phê duyệt cho công ty đầu tư dự án (*năm 2009*) trước Nghị định ban hành về nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng cũng đã có văn bản ý kiến **dự án không bắt buộc**

phải bố trí nhà ở xã hội trong dự án. Và quan trọng hơn hết là Công ty đã nộp 100% nghĩa vụ tài chính của dự án và đã được cấp Giấy chứng nhận từ năm 2009.

Nếu xét về **nghĩa vụ nộp tiền nhà ở xã hội** thì quy mô dự án 1,3 ha, dưới 2 ha theo quy định thì **được nộp bằng tiền.** Dự án trước đây đã nộp 100% tiền sử dụng đất thì được xem như công ty đã nộp 20% nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền.

Tuy nhiên **Sở Xây dựng vẫn không báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố** xác nhận như các trường hợp dự án trước đây mà Sở Xây dựng xin chủ trương Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến từng trường hợp và giao các ban ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Xây dựng xử lý, Báo cáo Sở Xây dựng từ tháng 12/2020 nhưng đến nay Ủy ban nhân dân thành phố chưa giải quyết.

Về **đóng góp kinh phí xây dựng nhà trẻ** thì trước đây khi xin đầu tư dự án, Sở Quy hoạch Kiến trúc báo cáo Thành phố cho dự án **đóng góp kinh phí nhà trẻ** thay vì bố trí nhóm trẻ trong khối để công trình. Tuy nhiên, do Ủy ban nhân dân thành phố **đã chấp thuận chủ trương cho đóng góp kinh phí nhưng ghi nội dung là nhà trẻ, mẫu giáo, trường học ...** nên các Sở, ngành chưa thống nhất cho công ty nộp tiền.

Công ty đã nhiều lần gửi văn bản xin được nộp tiền treo vào tài khoản của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức để người dân được cấp sổ trong quá trình xin ý kiến Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Đồng thời Công ty **cam kết nộp ngay tiền phát sinh (nếu có)** khi cơ quan nhà nước có văn bản xác định kinh phí đóng góp nhà trẻ theo quy định pháp luật cao hơn số tiền của công ty đã nộp.

61.2)- Kiến nghị:

Công ty Hiệp Phúc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sớm chỉ đạo Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức **xem xét 02 trường hợp trên** để Công ty thực hiện thủ tục cấp **“sổ hồng”** cho người dân mua nhà tại dự án.

62/- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đề nghị sớm giải quyết hồ sơ cấp “sổ hồng” Dự án chung cư Decapella, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức:

62.1)- Thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án chung cư Decapella có quy mô diện tích **4.500m²** đã xây dựng hoàn thành tòa nhà 23 tầng với **378 căn hộ**, đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm 2019. Đã bàn giao người dân vào ở với tỷ lệ lấp đầy 100%, các Sở ban ngành đã kiểm tra hiện trạng dự án để cấp Giấy chứng nhận cho người dân và ghi nhận công ty đã thi công đúng theo thiết kế được duyệt.

Tuy nhiên đến nay, Sở Tài nguyên Môi trường vẫn chưa có văn bản đủ điều kiện cấp **“sổ hồng”** cho người dân. Công ty đã gửi 2 lần văn bản kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường nhưng chưa được phản hồi thông tin trên. Hiện người dân căn bằng rôn biểu ngữ hàng ngày để gây sức ép với Công ty. Công ty đã giải trình đề người dân chia sẻ nhưng họ không chấp nhận, đã công bố báo đài nhằm hạ uy tín của công ty chúng tôi.

62.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét các vướng mắc và có hướng chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường tạo điều kiện **hỗ trợ** công ty được cấp **“sổ hồng”** cho khách hàng đã mua nhà tại dự án.

63/- Công ty TNHH MTV XD Kinh doanh Nhà Phú Nhuận đề nghị sớm có phương án giải quyết “vướng mắc” của Dự án Khu đô thị mới Bình Trưng Đông -

Cát Lái, thành phố Thủ Đức và các dự án phát triển khu đô thị mới theo cơ chế có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần:

63.1)- “Vướng mắc” trong quá trình đầu tư xây dựng, điển hình là Dự án Khu đô thị mới Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức:

Khoảng 20 năm trước, thành phố Hồ Chí Minh đã cho phép thực hiện dự án khu đô thị theo cơ chế dự án có **chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư thứ cấp thực hiện dự án thành phần**; theo đó, **chủ đầu tư chính chịu trách nhiệm** thực hiện giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng trục chính của dự án; **các chủ đầu tư thứ cấp đóng góp tài chính cho chủ đầu tư chính** theo tỷ lệ phân bổ thỏa thuận và **được giao đất để thực hiện các dự án thành phần** theo quy hoạch được duyệt, điển hình là Dự án Khu đô thị mới Thạnh Mỹ Lợi (174 ha) do Công ty Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính; Dự án Khu đô thị mới An Phú (87 ha) do Công ty Phát triển hạ tầng làm chủ đầu tư chính; Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long B, phường Phước Bình, quận 9 (cũ) do Công ty Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính; Dự án Khu đô thị mới Bình Trưng Đông - Cát Lái (154 ha), quận 2 (cũ) do Công ty Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính; Dự án Khu dân cư Cát Lái (154 ha) quận 2 (cũ) do Công ty Công ích quận 2 làm chủ đầu tư chính (Ghi chú: Các dự án này thuộc thành phố Thủ Đức).

Trong các dự án khu đô thị thực hiện theo cơ chế “*chủ đầu tư chính - chủ đầu tư dự án thành phần*” (nêu trên), **chỉ có Dự án Khu đô thị mới Thạnh Mỹ Lợi (174 ha) do Công ty TNHH MTV XD Kinh doanh Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính được triển khai thực hiện khá thành công.**

Các dự án khu đô thị còn lại thực hiện theo cơ chế này **đều không đạt được mục tiêu** như kỳ vọng mà nguyên nhân là do **chủ đầu tư chính thiếu năng lực tài chính**, hoặc có **một số chủ đầu tư dự án thành phần thiếu năng lực** dẫn đến chủ đầu tư chính **không thể hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng** nên **không thực hiện** được việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng trục chính của dự án (*đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, công trình y tế, giáo dục, công viên cây xanh...*). Trong lúc, có một số **chủ đầu tư thứ cấp đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, xây dựng xong hệ thống hạ tầng** trong phần đất thuộc dự án thành phần của mình và **đã huy động vốn hoặc bán sản phẩm cho khách hàng**, nhưng **không kết nối được hệ thống hạ tầng** của dự án thành phần với hệ thống hạ tầng của khu vực nên cũng **không làm được thủ tục cấp “Giấy chứng nhận”** cho khách hàng, vừa làm thất thu ngân sách nhà nước, vừa gây thiệt hại cho khách hàng, làm phát sinh khiếu kiện và tác động tiêu cực đến công tác phát triển đô thị.

Đối với **Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (cũ)**, có diện tích **154 ha** được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho **Công ty Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính** và **14 chủ đầu tư dự án thành phần**, trong đó, Công ty Phú Nhuận đồng thời cũng là chủ đầu tư 2 dự án thành phần (*mỗi dự án có diện tích 5,4 ha*).

Do trước đây thị trường bất động sản gặp khó khăn, bên cạnh các chủ đầu tư dự án thành phần đã hoàn thành nghĩa vụ đóng góp kinh phí, cũng có **chủ đầu tư dự án thành phần thiếu năng lực tài chính** nên chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, cộng với **giá bồi thường** giải phóng mặt bằng **quá cao**, nên Công ty Phú Nhuận vẫn chưa hoàn thành trách nhiệm xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục chính của dự án.

Cho đến nay, chỉ mới có tuyến đường số 6A dài khoảng 1,8km kết nối vào đường Nguyễn Duy Trinh đã được lát vỉa hè kỹ thuật, trải cát; nhưng vẫn còn khoảng 100m kết nối vào đường Đồng Văn Cống chưa được bồi thường giải phóng mặt bằng. Một số chủ đầu tư dự án thành phần đã xây dựng xong hạ tầng, nhưng vẫn chưa kết nối được với hệ

thống hạ tầng trực chính của dự án nên bị ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh, người mua nền nhà trong nhiều năm nay cũng không thể xây nhà để sinh sống ở đây.

Do dự án kéo dài quá lâu, ngày 09/12/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành **Quyết định số 5995/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ quyết định giao đất dự án này của Công ty Phú Nhuận**, nên Công ty Phú Nhuận không còn là chủ đầu tư chính của Dự án này.

63.2)- Kiến nghị:

Công ty Phú Nhuận đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **giao Sở Xây dựng chủ trì** cuộc họp với Công ty Phú Nhuận và 14 chủ đầu tư dự án thành phần và với các Sở, ngành, thành phố Thủ Đức để tiếp tục triển khai thực hiện Quyết định số 5995/QĐ-UBND ngày 09/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố nhằm thống nhất các giải pháp giải quyết các vướng mắc, tồn tại, cùng đóng góp kinh phí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng trực chính của dự án.

Theo đó, đề nghị xem xét **phương án giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Ban Quản lý đầu tư xây dựng thành phố Thủ Đức) làm chủ đầu tư Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây lắp một số tuyến đường thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật trực chính của Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái (154 ha)** để kết nối vào hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Công ty Phú Nhuận và 14 chủ đầu tư dự án thành phần của dự án **đóng góp kinh phí (phân bổ theo quy mô của dự án thành phần)** để Ban Quản lý đầu tư xây dựng thành phố Thủ Đức thực hiện công trình này, **tương tự** như trường hợp Ủy ban nhân dân quận 7 đã giao cho Ban Quản lý đầu tư xây dựng quận 7 làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng **đường 15B quận 7** nối đường Hoàng Quốc Việt với đường Phạm Hữu Lầu được thực hiện bằng kinh phí đóng góp của các chủ đầu tư dự án nhà ở hưởng lợi từ đường 15B.

64/- Công ty Cổ phần phát triển sản xuất thương mại sài gòn (Sadaco) đề nghị thẩm định thiết kế và cấp Giấy phép xây dựng cho Dự án Khách sạn tại số 635 Nguyễn Trãi, phường 11, quận 5:

64.1)- Thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Sadaco là chủ đầu tư Dự án Khách sạn tại số 635 Nguyễn Trãi, phường 11, quận 5 được cấp phép xây dựng số 43/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 29/03/2011 (đính kèm).

Vừa qua, công ty Sadaco có trình SXD thẩm duyệt lại hồ sơ báo cáo nghiêm cứu khả thi đầu tư xây dựng và TĐTKCS của công trình khách sạn này và có nhận được văn bản phản hồi số 7707/SXD-CPXD ngày 12 tháng 07 năm 2021 về việc **chưa có cơ sở để thực hiện thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng cho Dự án Khách sạn tại số 635 Nguyễn Trãi, phường 11, quận 5 do liên quan đến quy hoạch 1/2000 của quận 5 chưa được cập nhật.**

Đối với khu đất này, ngày 19/02/2009 Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 391/SQHKT-QHKV1, đến nay pháp lý về quy hoạch tại khu vực không thay đổi nên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại văn bản nêu trên vẫn còn giá trị áp dụng cụ thể: Mật độ xây dựng: 55%; Hệ số sử dụng đất: 7 lần; Chiều cao công trình: 50 m; Số tầng: 12 tầng (*không kể tầng hầm, tầng lửng và mái che cầu thang*).

Ngày 13/12/2021, Sadaco được biết Sở Xây dựng đã có Văn bản số 12537/SXD-CPXD gửi Ủy ban nhân dân thành phố, theo đó đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì buổi họp nhằm tháo gỡ vướng mắc để cấp phép xây dựng cho công trình.

64.2)- Kiến nghị:

Công ty Sadaco đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục hỗ trợ, đôn đốc để sớm tổ chức buổi họp tháo gỡ vướng mắc do Dự án Khách sạn tại số 635 Nguyễn Trãi, phường 11, quận 5 có liên quan đến quy hoạch 1/2000 của quận 5 chưa được cập nhật.

II. Ý kiến của Hiệp hội về kiến nghị của 57 doanh nghiệp chủ đầu tư 64 dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên đây:

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh rất hoan nghênh Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2021 đến nay đã họp “*Tổ đầu tư*” hàng tuần cùng với Lãnh đạo các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức để xem xét, giải quyết các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp và **đã tháo gỡ “vướng mắc” cho nhiều dự án nhà ở thương mại**, điển hình như dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát; dự án Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy, phường Phú Thuận, quận 7 của Công ty Khải Thịnh; dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - văn phòng và căn hộ, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức của Công ty Sơn Kim Land... Đồng thời, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 đến 28/02/2022*) thì các nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác*” được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nên trong năm 2021 thành phố Hồ Chí Minh đã “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” cho 20 dự án nhà ở thương mại “*có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác*” và mới đây tại Điều 4 “*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật*” sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (*có hiệu lực từ ngày 01/03/2022*) đã quy định **chi tiết, cụ thể** hơn trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác*” nên trong thời gian tới sẽ có thêm nhiều nhà đầu tư được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trước hết là “**bất cập**” của một số quy định pháp luật, điển hình là Điều 23 Luật Nhà ở 2014 hiện hành vẫn “**bỏ sót**”, chưa công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” nên vẫn chưa thống nhất, chưa liên thông với các quy định của Luật Đất đai 2013 cho phép “**tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**” bao gồm “**đất nông nghiệp**” hoặc “**đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” mà Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ gọi là “**đất khác không phải là đất ở**”, nên hiện nay vẫn còn nhiều dự án nhà ở thương mại “*có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở*” chưa được công nhận chủ đầu tư, mà đây lại thường là các dự án nhà ở có quy mô diện tích lớn.

Bên cạnh đó, có một số dự án bất động sản, nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát lại về pháp lý, hoặc phải kiểm tra, thanh tra, thậm chí thuộc diện bị điều tra, nên các dự án này đã phải dừng triển khai thực hiện hoặc phải dừng các thủ tục đầu tư xây dựng hoặc phải dừng thủ tục cấp “sổ đỏ” cho chủ đầu tư, người mua nhà trong dự án...

Đồng thời, trong khâu thực thi pháp luật cũng bộc lộ “**bất cập**” mà trong vài năm gần đây xuất hiện tình trạng một số cán bộ, công chức có tâm lý “**sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro trong thi hành công vụ**” nên có biểu hiện đùn đẩy, chuyển hồ sơ lòng vòng hoặc không nêu rõ chính kiến khi trình hồ sơ dự án bất động sản, nhà ở thương mại.

Đối với các kiến nghị của 57 doanh nghiệp là chủ đầu tư của 64 dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên đây, Hiệp hội có ý kiến như sau:

1/- Đề nghị xác định công trình cầu đi bộ trên cao kết nối ga metro với khu vực lân cận nhà ga nhằm phát huy hiệu quả tuyến metro và tăng thêm tiện ích phục vụ người dân trong khu vực và khách vắng lại:

Hiệp hội rất hoan nghênh và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đề xuất của Công ty SSG 2 (*nêu tại Mục 1 Phần I trên đây*). Mặc dù Công ty SSG 2 đã bán hết 100% sản phẩm của dự án Khu nhà chung cư Thảo Điền Pearl, nhưng vẫn đề nghị **tự bỏ vốn đầu tư xây dựng đường đi bộ trên cao kết nối ga metro số 6 tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên** với dự án Thảo Điền Pearl để phục vụ người dân trong khu vực.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố đề xuất với Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư thống nhất về sự **cần thiết quy hoạch đồng bộ đường đi bộ trên cao kết nối ga metro với khu vực lân cận để phát huy hiệu quả khai thác tuyến metro và tăng thêm tiện ích phục vụ người dân và khách vắng lại.**

2/- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức khẩn trương xem xét tháo gỡ các “vướng mắc” để đẩy mạnh công tác triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê:

Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều doanh nghiệp **tự thương lượng giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch và tự bỏ vốn (kể cả vay với lãi suất thương mại)** để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là các dự án **nhà ở xã hội cho thuê** như Công ty Lê Thành, Công ty Nam Long, Công ty Đầu tư Thủ Thiêm, Công ty Thiên Phát, Công ty Phú Cường, Công ty Vạn Thái, Saigonres... Nhưng do “vướng mắc” chủ yếu trong khâu thực thi pháp luật nên một số dự án bị “ách tắc” chưa thể triển khai thực hiện được.

Hiệp hội **thống nhất với các kiến nghị của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã nêu tại Phần I của Báo cáo này** và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo quyết liệt để các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức **phối hợp chặt chẽ và khẩn trương để tháo gỡ các “vướng mắc”** về thủ tục đầu tư xây dựng, hoặc điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000, hoặc thủ tục giao đất cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội... để **tăng thêm nguồn cung nhà ở xã hội** trong thời gian tới. Bởi lẽ, chỉ riêng các dự án nhà ở xã hội Lê Thành - Tân Kiên (*giai đoạn 1 và giai đoạn 2*); dự án nhà ở xã hội Lê Thành - Tân Tạo 2; dự án nhà ở xã hội Nam Lý; dự án nhà ở xã hội cho thuê (*giai đoạn 2*) Khu chế xuất Linh Trung 2 mà nếu được các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức tháo gỡ các “vướng mắc” trên đây thì hoàn toàn có thể khởi công xây dựng các dự án nhà ở xã hội này trong 06 tháng đầu năm 2022 để **có thêm 5.209 căn hộ trong năm 2024-2025.**

3/- Hiệp hội đề nghị sớm tháo gỡ “vướng mắc” về thủ tục đầu tư xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại không thuộc diện bị rà soát pháp lý, không bị kiểm tra, thanh tra, điều tra để tạo điều kiện cho chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án, được nộp tiền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng mua nhà:

Hiệp hội **thống nhất với các kiến nghị của các chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại không thuộc diện bị rà soát pháp lý, không bị kiểm tra, thanh tra, điều tra** và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo quyết liệt để các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức **phối hợp chặt chẽ và khẩn trương để tháo gỡ các “vướng mắc”** về thủ tục đầu tư xây dựng như thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*”; thủ tục “*tính tiền sử dụng đất dự án; tính tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có)*”; thủ tục “*phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (có thể kết hợp điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000)*”; thủ tục cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền*

sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” (Hiện nay, còn khoảng hơn 20.000 căn hộ dự án nhà chung cư chưa được cấp “sổ hồng”) ... mà các doanh nghiệp đã kiến nghị trên đây.

4/- Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp hoặc đề xuất với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét sớm có kết luận đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát về pháp lý hoặc phải kiểm tra, thanh tra, điều tra để các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án biết rõ và thực hiện kết luận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Hiệp hội nhận thấy, các dự án bất động sản, nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát về pháp lý hoặc phải kiểm tra, thanh tra, điều tra đều đã được chấp thuận đầu tư, hoặc triển khai thực hiện trong nhiều năm trước đây, trong đó có những dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng và người mua nhà đã cư ngụ ổn định.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp hoặc đề xuất với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét sớm có kết luận đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại thuộc diện phải rà soát về pháp lý hoặc phải kiểm tra, thanh tra, điều tra theo hướng rà soát, chấn chỉnh, bổ sung các thủ tục đầu tư xây dựng dự án còn thiếu và khâu mấu chốt là phải định giá đất phù hợp với giá thị trường để tính “tiền sử dụng đất” dự án; xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh bổ sung của doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án với Nhà nước (nếu có) đảm bảo nguyên tắc không làm thất thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công, trước hết là đất đai, để các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án biết rõ và thực hiện kết luận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời tạo điều kiện ổn định an cư cho người mua nhà.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực HĐND TPHCM;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tư pháp;
Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tài chính;
Sở Quy hoạch Kiến trúc; Cục Thuế;
Ngân hàng Nhà nước CN TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:

Văn bản số 15/2022/CV-HoREA Báo cáo “vướng mắc” của một số quy định pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com