

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 25/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2022

“V/v Báo cáo (bổ sung) các kiến nghị của 29 doanh nghiệp đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” của 38 dự án bất động sản nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở tái định cư”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh

Minh

- Sở Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản 14/2022/CV-HoREA ngày 15/03/2022 kính gửi Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng “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”.

Hiệp hội rất hoan nghênh và xin trân trọng cảm ơn Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 2391/VP-ĐT ngày 08/04/2022 truyền đạt ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Văn Mãi chỉ đạo và “Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thanh tra Thành phố, Sở Tư pháp, Cục Thuế thành phố và các đơn vị liên quan, khẩn trương nghiên cứu nội dung kiến nghị của các doanh nghiệp tại Công văn nêu trên; kịp thời trao đổi, làm việc và hướng dẫn các chủ đầu tư dự án thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, khẩn trương báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân thành phố để xem xét, quyết định. Báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố trong 30 ngày làm việc”.

Nay, Hiệp hội xin được **báo cáo (bổ sung)** các kiến nghị 29 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 38 dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, như sau:

1/- Công ty Công ty Khải Huy Quân đề nghị bàn giao 252 căn hộ khối A2 thuộc Dự án chung cư Phú Mỹ 2, phường Phú Mỹ, quận 7 để làm nhà ở tái định cư:

1.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng và bàn giao khối A2 thuộc Dự án chung cư Phú Mỹ 2 để làm nhà ở tái định cư:

Dự án có diện tích 20.321,6 m², với tổng số căn hộ là 1.008 căn hộ, bao gồm:

- Khối A1, B1, B2 (thương mại): 756 căn hộ.

- **Khối A2: 252 căn hộ.**

Theo phương thức đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt thì Dự án gồm 4 khối chung cư A1, A2, B1, B2, trong đó đối với **khối A2** thì sau khi xây dựng hoàn thành sẽ bàn giao lại cho Thành phố để **làm quỹ nhà ở tái định cư** và đối với giá trị xây dựng khối A2 này được cân trừ vào tiền sử dụng đất của dự án. Hiện tại Dự án **đã hoàn tất** xây dựng, có Thông báo nghiệm thu công trình của Bộ Xây dựng vào **tháng 05/2021**.

Đối với **khối A2** thì trong thời gian vừa qua Công ty đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố để đề nghị nhận bàn giao, Ủy ban nhân dân thành phố có Phiếu chuyển đến

Ủy ban nhân dân quận 7 và các Sở ngành. Công ty được biết hiện Sở Xây dựng đang xem xét, giải quyết.

1.2)- Kiến nghị:

Công ty Khải Huy Quân đề nghị Sở Xây dựng **sớm** xem xét, giải quyết **nhận bàn giao 252 căn hộ khối A2**, quyết toán công trình để Công ty có cơ sở **thực hiện hoàn thành thủ tục về đất đai**.

2/- Dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long của Tổng Công ty CP Đèn bù giải tỏa:

2.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 65.543m², với tổng số căn hộ là 2.885 căn, trong đó:

- Lô II.A, II.B, II.C (*thương mại*): 2296 căn;

- **Lô I.E: 589 căn,**

Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, trong đó phương thức thực hiện gồm Lô II.A, II.B, II.C là các khối chung cư thương mại; **Lô I.E là khối chung cư nhà ở xã hội - tái định cư**, sau khi xây dựng hoàn thành thì **bàn giao lại cho Nhà nước** và giá trị quyết toán được căn trừ vào tiền sử dụng đất của Dự án.

Hiện tại, Dự án đã hoàn thành các thủ tục về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; đánh giá tác động môi trường (*ĐTM*), PCCC, thẩm định thiết kế cơ sở. Tuy nhiên do vướng mắc về cơ chế thực hiện Dự án nên chưa được giải quyết thủ tục về đất đai và các thủ tục pháp lý còn lại. Để tháo gỡ, Công ty nhiều lần có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố. Ngày 28/06/2021, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Phiếu chuyển Sở Xây dựng yêu cầu xem xét giải quyết theo quy định. Được biết hiện Sở Xây dựng vẫn đang xem xét, giải quyết.

2.2)- Kiến nghị:

Tổng Công ty Đèn bù giải tỏa đề nghị Sở Xây dựng **sớm** xem xét, giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để Công ty sớm hoàn thành thủ tục về đất đai và các thủ tục pháp lý tiếp theo.

3/- Dự án Moonlight Residences, số 102 Đặng Văn Bi thành phố Thủ Đức của Công ty Ngôi Sao Gia Định:

3.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Hiện tại Dự án có diện tích 18.099,2m², đã cơ bản hoàn thành các thủ tục về pháp lý đầu tư xây dựng, có Thông báo nghiệm thu và **đã bàn giao các căn hộ cho khách hàng** vào sử dụng.

Đối với phần hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh thì từ năm 2019, Công ty đã nhiều lần **xin cấp phép xây dựng** để triển khai thi công hoàn thành đồng bộ với Dự án. Tuy nhiên Sở Xây dựng **chưa đồng ý cấp phép** với lý do: Đối với phần hạ tầng kỹ thuật thì đề nghị phải thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung về đất; Đối với phần Công viên cây xanh thì chưa có Quyết định giao đất, cấp “sổ đỏ”.

Về vấn đề này, Công ty có ý kiến như sau:

- **Đối với phần hạ tầng kỹ thuật** thì hiện Dự án được cấp “sổ đỏ” (*bao gồm cả phần đất HTKT*), **đang xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung**. Theo Nghị định 53/2017/NĐ-CP thì một trong những giấy tờ hợp pháp về đất gồm quyết định giao đất, “sổ đỏ”... không có quy định bắt buộc phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. Do đó, đối với phần HTKT thì đáp ứng đầy đủ điều kiện về đất đai để cấp phép xây dựng theo quy định. Ngoài ra,

việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung về đất đai là do các Cơ quan có thẩm quyền thực hiện, mặc dù Công ty cũng đã nhiều lần kiến nghị, xúc tiến nhưng **vì lý do khách quan chung của Thành phố** nên thủ tục chưa hoàn thành, **không phải lỗi của Công ty.**

- **Đối với phần công viên cây xanh** thì theo Quyết định chấp thuận đầu tư, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Quyết định duyệt giá thì phần Công viên cây xanh là công trình công cộng, Công ty có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý. Do đó, Công ty chỉ được giao, cấp “sổ đỏ” đối với phần Khu ở của Dự án, không được giao, cấp “sổ đỏ” đối với phần diện tích Công viên cây xanh. Như vậy, do vướng mắc, chông chéo giữa các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng nên Công ty không được cấp phép xây dựng như ý kiến của Sở Xây dựng nêu trên. Đồng thời, thực tế phần diện tích Công viên cây xanh hiện tại vẫn do Công ty đang quản lý.

Ngoài ra nếu không sớm giải quyết cấp phép xây dựng để làm cơ sở cho Công ty xây dựng hoàn thành các hạng mục này sẽ gây ra **nhiều hệ lụy tiêu cực, không đảm bảo cơ sở hạ tầng phục vụ cho người dân, ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực...**

3.2)- Kiến nghị:

Công ty Ngôi Sao Gia Định đề nghị Sở Xây dựng sớm xem xét, tháo gỡ khó khăn vướng mắc, **cấp phép xây dựng** cho các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh còn lại trong Dự án.

4/- Dự án Sao Mai - Quận 7 Công ty CP Hưng Thịnh Incons:

4.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Năm 2012, Dự án Sao Mai được Ủy ban nhân dân quận 7 chấp thuận đầu tư theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP (*do quy mô dưới 500 căn*) với công năng là nhà chung cư cao 17 tầng, **đã xây dựng xong móng và hầm**. Đến năm 2017, Dự án Sao Mai được chuyển nhượng sang cho Hưng Thịnh Incons (*do mua bán nợ xấu*) và đã được Thành phố chấp thuận cho nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án và “sổ đỏ” đất ở - đất tư nhân đã đăng bộ sang cho Hưng Thịnh Incons. Nhưng sau đó không thể triển khai được là do “**vướng mắc**” quy hoạch phân khu 1/2000 đang là **thấp tầng**, hiện trạng xây dựng móng hầm khi **chưa có Giấy phép xây dựng và không phù hợp quy hoạch**.

Do đó, Công ty Hưng Thịnh Incons **đã tự tháo dỡ phần móng hầm (hiện đất trống)**, đã nhiều lần kiến nghị cho chấm dứt dự án, hủy dự án để có cơ sở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lại cho cá nhân, tổ chức khác nhằm thu hồi vốn nhưng chưa có cơ chế giải quyết.

4.2)- Kiến nghị:

Công ty Hưng Thịnh Incons đề nghị Sở Xây dựng xem xét có ý kiến trình thành phố hoặc văn bản hướng dẫn **theo hướng cho chấm dứt Dự án**, Dự án không còn tồn tại để doanh nghiệp **chuyển nhượng** quyền sử dụng đất theo quy định.

5/- Dự án chung cư cao tầng (Lavita Charm) tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát:

5.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có **diện tích 14.852,6m²**, có nguồn gốc đất tư nhân do Công ty bồi thường giải phóng mặt bằng; đã có Quyết định giao đất, đã phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có Giấy phép xây dựng năm 2019; Dự án đã hoàn thành nghiệm thu **bàn giao đưa vào sử dụng** vào năm 2021; Hiện nay đang xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung** do điều chỉnh quy hoạch, mở rộng ranh tầng hầm và thực hiện thủ tục cấp “sổ đỏ” cho người dân.

5.2)- Kiến nghị:

Sở Tài nguyên Môi trường đẩy nhanh công tác **tính tiền sử dụng đất bổ sung** (nếu có) để doanh nghiệp hoàn thành thủ tục pháp lý; Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp trước “sổ đỏ” cho người dân**; đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

6/- Dự án Chung cư lô 3-4, Cụm I thuộc Khu dân cư Trung Sơn 6,57 ha (Citizen.TS) tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh của Công ty CP Đầu tư Việt Tâm, diện tích 1.456m²:

6.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án do Công ty Việt Tâm mua thông qua đấu giá xử lý nợ xấu và đã được Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định cho nhận chuyển nhượng một phần Dự án từ năm 2015; đã phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có Giấy phép xây dựng, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án và đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2018. Hiện nay đang xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung** do điều chỉnh quy hoạch, mở rộng ranh tầng hầm và thực hiện thủ tục cấp “sổ đỏ” cho người dân.

6.2)- Kiến nghị:

Sở Tài nguyên Môi trường đẩy nhanh công tác **tính tiền sử dụng đất bổ sung** (nếu có) để doanh nghiệp hoàn thành thủ tục pháp lý; Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp trước “sổ đỏ” cho người dân**; đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

7/- Dự án Chung cư cụm III, IV và Trung tâm văn hóa có thu thuộc Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha (Sài Gòn Mia) của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh:

7.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 15.126m² do Công ty Việt Tâm mua thông qua đấu giá xử lý nợ xấu và đã được Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định cho nhận chuyển nhượng một phần Dự án từ năm 2015; đã phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có Giấy phép xây dựng, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án và đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2019. Hiện nay đang xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch, mở rộng ranh tầng hầm và thực hiện thủ tục cấp “sổ đỏ” cho người dân.

7.2)- Kiến nghị:

Sở Tài nguyên Môi trường đẩy nhanh công tác **tính tiền sử dụng đất bổ sung** (nếu có) để doanh nghiệp hoàn thành thủ tục pháp lý; Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp trước “sổ đỏ” cho người dân**; đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

8/- Dự án Trung tâm văn hóa có thu thuộc dự án Sài Gòn Mia (Cty Việt Tâm) xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh của Công ty Trung Sơn và Công ty Việt Tâm:

8.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Khu đất có diện tích 1.900m² và có chung quy hoạch chi tiết 1/500 liên ranh, chung khối để, hàm với Dự án chung cư cụm III, IV nêu trên. Hiện tại, phần Trung tâm văn hóa có thu đã hoàn tất các thủ tục phê duyệt quy hoạch 1/500, đánh giá tác động môi trường (ĐTM), PCCC, thẩm định các bước thiết kế và cấp phép xây dựng giai đoạn cho phần ngầm. Đối với phần thân đã hoàn thành thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, nhưng đến nay khi xin cấp Giấy phép xây dựng tại Ban quản lý Khu nam thì **bị vướng**, lý do là: đất đai đứng tên Công ty Trung Sơn trong khi quy hoạch, dự án, hồ sơ thiết kế ... thì đứng tên Công ty Việt Tâm là đơn vị nhận ủy quyền theo hợp đồng có công chứng (Việt Tâm là chủ đầu tư dự án chung cư cụm III, IV).

8.2)- Kiến nghị:

Công ty Trung Sơn và Công ty Việt Tâm đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn để Ban quản lý Khu nam có cơ sở **cấp Giấy phép xây dựng phần thân** cho Công ty Trung Sơn nhưng do Việt Tâm đại diện ủy quyền; Ban quản lý Khu nam **cấp Giấy phép xây dựng** cho Dự án.

9/- Dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng (Richmond City) 207C Nguyễn Xi (số cũ 79/5B) phường 26, Quận Bình Thạnh của Công ty Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu:

9.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 15.878,5m², đã được công nhận chủ đầu tư; chấp thuận đầu tư theo Luật nhà ở; đã có Phê duyệt tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500; đã có Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; đã nhiều lần **trình duyệt giá đất** nhưng **chưa được phê duyệt**. Tuy nhiên, Công ty đã chủ động **ứng nộp trước 50% số tiền (tương ứng 168 tỷ đồng)**; Dự án đã hoàn thành nghiệm thu **đưa vào sử dụng năm 2021**. Hiện nay đang xác định **nghĩa vụ tài chính lần đầu** nhưng do **đang rà soát pháp lý** nên đến nay vẫn chưa hoàn thành. Đồng thời Công ty đang thực hiện thủ tục cấp **“sổ đỏ”** trước cho người dân.

9.2)- Kiến nghị:

Công ty Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu đề nghị **chấm dứt rà soát pháp lý**, đẩy nhanh công tác **tính tiền sử dụng đất** để doanh nghiệp hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo; đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp trước “sổ đỏ” cho người dân**; đối với các phân diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

10/- Dự án Chung cư cao tầng tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức (Lavita Garden) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh:

10.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 15.314,5m², có nguồn gốc đất tư nhân (Công ty Tín Nghĩa nhận chuyển nhượng từ người dân); Dự án đã được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500; Phê duyệt Dự án đầu tư theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP; đã có quyết định giao đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất; đã **nhiều lần trình duyệt giá đất** nhưng chưa được phê duyệt. Tuy nhiên, Công ty đã chủ động **ứng nộp trước** toàn bộ số tiền theo mức cao nhất do Sở Tài nguyên Môi trường trình (khoảng 29 tỷ đồng). Năm 2017, Công ty Hưng Thịnh nhận chuyển nhượng lại toàn bộ Dự án từ Công ty Tín Nghĩa để kế thừa toàn bộ quyền nghĩa vụ liên quan. Đến năm 2018, Dự án **đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng**.

Hiện nay đang xác định **nghĩa vụ tài chính lần đầu** nhưng do **đang rà soát pháp lý** về chuyển nhượng Dự án nên đến nay vẫn chưa hoàn thành (mặc dù Sở Xây dựng đã có **Báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố cho tiếp thực hiện hoàn thiện pháp lý - tức không rà soát pháp lý nhưng Ủy ban nhân dân thành phố đang giao tiếp lại cho Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên Môi trường nên chưa dứt điểm được**). Đồng thời Công ty đang thực hiện thủ tục cấp **“sổ đỏ”** trước cho người dân.

10.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho tiếp tục thực hiện theo nội dung **Quyết định chuyển nhượng Dự án trước đây**, đẩy nhanh công tác **tính tiền sử dụng đất** để doanh nghiệp hoàn thành thủ tục pháp lý; Sở

Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp trước “sổ đỏ” cho người dân**; đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

11/- Dự án Cao ốc chung cư -Thương mại số 16 Âu Cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú (Melody Residences) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh:

11.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 10.707m², có nguồn gốc do Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để kế thừa thực hiện dự án. Dự án được cấp giấy phép quy hoạch năm 2015 và có Giấy phép xây dựng (*điều chỉnh*) năm 2015, đã nghiệm thu bàn giao cho khách hàng năm 2017. Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục thẩm định **nghĩa vụ tài chính bổ sung** do điều chỉnh quy hoạch và ưu tiên cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng, tuy nhiên do đang rà soát lại pháp lý và Thanh tra Bộ Tài nguyên Môi trường đang lập báo cáo để trình báo Thủ tướng nên chưa được xử lý.

11.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường đẩy nhanh tiến độ thẩm định tiền sử dụng đất bổ sung (*nếu có*) và cấp **“sổ đỏ”** cho người dân. Đối với thủ tục xin cấp **“sổ đỏ”** cho khách hàng: Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết cấp **“sổ đỏ” trước các căn hộ cho khách hàng**, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

12/- Dự án Khu cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư (Sky Center) tại số 10 Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh:

12.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 11.997,2m² do Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh nhận chuyển nhượng lại từ Công ty Waseco đã được Thành phố chấp thuận từ 2015. Dự án được phê duyệt dự án đầu tư theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP (*được miễn cấp Giấy phép xây dựng*). Dự án đã được cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đất xây dựng VP 50 năm, đất chung cư ổn định lâu dài*). Dự án đã hoàn thành nghiệm thu **đưa vào sử dụng từ năm 2018**.

Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục thẩm định **nghĩa vụ tài chính bổ sung** do điều chỉnh quy hoạch và ưu tiên cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng, tuy nhiên do **đang rà soát lại pháp lý** nên thủ tục này đang vướng mắc.

12.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **sớm hoàn tất xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)**. Đối với thủ tục xin cấp **“sổ đỏ” cho khách hàng**: Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết cấp **“sổ đỏ” tương ứng với tiền đất đã nộp**, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Thủ tướng đồng ý cho **cơ chế đặc thù cho gia hạn thời hạn sử dụng đất** phần đất thương mại, văn phòng **50 năm** nhưng tính từ năm 2018 (*thời điểm bàn giao công trình vào sử dụng*).

13/- Dự án Khu chung cư ký hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, trung tâm thương mại (9 View Apartment) tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh:

13.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 12.627m², có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại 1 phần Dự án từ Công ty Phước Long vào năm 2015. Dự án đã hoàn tất các bước pháp lý (*chấp thuận đầu tư, phê duyệt 1/500, giao đất, Giấy phép xây dựng năm 2016, điều chỉnh 2018*). Đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng năm 2019. Hiện nay đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho cư dân và xác định **có hay không phát sinh nghĩa vụ tài chính** do điều chỉnh quy hoạch.

13.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **sớm** hoàn tất xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)**. Đối với thủ tục xin cấp “sổ đỏ” cho khách hàng: Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết **cấp “sổ đỏ” tương ứng với tiền đất đã nộp**, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

14/- Dự án 8X tại phường Tân Thới Nhất, quận 12 (RainBow) của Công Ty Ngọc Đông Dương:

14.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 5.410,2m², do Công ty Ngọc Đông Dương là chủ đầu tư, Công ty Hưng Thịnh là đơn vị mua sỉ toàn bộ sản phẩm Dự án để phân phối lại và phát triển Dự án. Dự án đã hoàn tất các bước pháp lý (*được Quyết định phê duyệt Dự án thay cho Giấy phép xây dựng, có quyết định cho phép chuyển mục đích thành đất ở lâu dài năm 2011 nhưng UBND TP chưa duyệt giá đất do vẫn đang xem xét điều chỉnh quyết định chuyển mục đích*). Dự án đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2018; Hiện nay đang tiếp tục kiến nghị giải quyết điều chỉnh Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất để hoàn tất nghĩa vụ tài chính.

14.2)- Kiến nghị:

Công Ty Ngọc Đông Dương đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **sớm** hoàn tất điều chỉnh Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất để xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)**. Đối với thủ tục xin cấp “sổ đỏ” cho khách hàng: Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết **cấp “sổ đỏ” tương ứng với tiền đất đã nộp**, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp sau** khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

15/- Dự án 8X Đầm Sen tại Phường Hiệp Tân, quận Tân Phú của Công ty TNHH XD TM DV SX Đại Thành:

15.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 6.207,2m², do Công ty Hưng Thịnh là đơn vị **mua sỉ** toàn bộ sản phẩm Dự án và phát triển Dự án. Công ty Đại Thành được giao đất sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2014, đã có quyết định duyệt giá đất và đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Dự án đã hoàn tất các bước pháp lý (*được Quyết định phê duyệt Dự án năm 2009, điều chỉnh năm 2013, đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng (tầng 3-17) từ năm 2018*); Hiện nay đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho cư dân, tuy nhiên do chủ đầu tư không chịu hợp tác, và mới chỉ được nghiệm thu từ tầng 3-17 nên chưa giải quyết xong thủ tục cấp “sổ đỏ”.

15.2)- Kiến nghị:

Công ty Hưng Thịnh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho nghiệm thu 2 tầng hầm, 2 sàn thương mại, tầng 18; Có cơ chế đặc thù để xử lý cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng dù cho chủ đầu tư không hợp tác nộp hồ sơ và không bàn giao hồ sơ để khách hàng tự nộp; Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết **cấp “sổ đỏ” tương ứng với tiền**

đất đã nộp, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp** sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

16/- Dự án 12View (Tín Phong) tại phường Tân Thới Nhất, quận 12 của Công ty Tín Phong làm chủ đầu tư và Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh là đơn vị mua sỉ toàn bộ sản phẩm căn hộ của Dự án và phát triển Dự án:

16.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 7.059m², do Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh là đơn vị **mua** sỉ toàn bộ sản phẩm căn hộ của Dự án và phát triển Dự án. Khu đất dự án có nguồn gốc do Công ty Tín Phong nhận chuyển quyền sử dụng đất. Dự án đã hoàn tất các bước pháp lý (*được Quyết định phê duyệt Dự án năm 2009 thay cho Giấy phép xây dựng, được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất năm 2004, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. Đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng năm 2016*); Hiện nay đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho cư dân, Sở Tài nguyên Môi trường đã kiểm tra và nhận định đủ điều kiện cấp “sổ đỏ” tuy nhiên do chủ đầu tư là Công ty Tín Phong không chịu hợp tác, không nộp hồ sơ đề nghị cấp “sổ đỏ” nên thủ tục bế tắc.

16.2)- Kiến nghị:

Công ty Hưng Thịnh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên Môi trường có **cơ chế đặc thù** để xử lý **cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng**, mặc dù cho chủ đầu tư là **Công ty Tín Phong không hợp tác** nộp hồ sơ và không bàn giao hồ sơ để khách hàng tự nộp.

17/- Dự án 8X Thái An tại phường 14, quận Gò Vấp của Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành và Công ty Hưng Thịnh là đơn vị mua sỉ toàn bộ sản phẩm Dự án để phân phối lại và phát triển Dự án:

17.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 3.606m², do Cty Đất Lành là chủ đầu tư, Công ty Hưng Thịnh là đơn vị **mua sỉ toàn bộ sản phẩm Dự án** để phân phối lại và phát triển Dự án. Dự án đã hoàn tất các bước pháp lý (*được Quyết định phê duyệt Dự án thay cho Giấy phép xây dựng, có quyết định cho phép chuyển mục đích thành đất ở lâu dài năm 2010 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố chưa duyệt giá đất do vẫn đang xem xét điều chỉnh quyết định chuyển mục đích*). Dự án đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng; Hiện nay đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho cư dân và xác định **có hay không phát sinh nghĩa vụ tài chính** do điều chỉnh quy hoạch.

17.2)- Kiến nghị:

Công ty Hưng Thịnh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường **sớm** hoàn tất xác định **nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)**. Đối với thủ tục xin cấp “sổ đỏ” cho khách hàng: Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết **cấp “sổ đỏ” tương ứng với tiền đất đã nộp**, đối với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì **cấp** sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

18/- Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy (Q7 Riverside Complex) tại phường Phú Thuận, quận 7 của Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh:

18.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 77.354,8m², đã được công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, phê duyệt QHCT 1/500 và được giao, chuyển mục đích sử dụng đất; đã có Giấy phép xây dựng; đang hoàn thiện phần chung cư dự kiến trong Quý 2/2022 hoàn thành đưa vào sử dụng. Dự án có Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất từ 2019 nhưng đến nay **vẫn**

chưa được xử lý trình hồ sơ phê duyệt giá đất, mặc dù Công ty đã rất nhiều lần có văn bản kiến nghị. Đồng thời Công ty đang kiến nghị về **phương thức đầu tư phần trường mầm non theo cơ chế xã hội hóa** (cho Công ty tự đầu tư và tự kinh doanh).

18.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường giải quyết **sớm** thủ tục thẩm định tiền sử dụng đất để Công ty **hoàn thành nghĩa vụ tài chính**; Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận **cơ chế cho Công ty tự đầu tư trường mầm non** và tự kinh doanh bằng vốn của chủ đầu tư (vì nguyên khu đất thuộc tư nhân của Công ty).

19/- Dự án Chung cư Phú Mỹ 2 (Q7 Boulevard), phường Phú Mỹ quận 7 của Công ty CP Khải Huy Quân:

19.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 720.321,6m² và đã hoàn thành thủ tục pháp lý (phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; chấp thuận đầu tư; Giấy phép xây dựng); có Quyết định giao đất nhưng mục tiêu nhà ở tái định cư; phê duyệt phương thức đầu tư thì được kinh doanh thương mại và **phải bàn giao lại cho Thành phố quỹ nhà tái định cư tương ứng 252 căn hộ** để hoán đổi tiền sử dụng đất cho Dự án này và Dự án Florita (được báo cáo tại Mục 20 dưới đây). Dự án đã nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng năm 2021. Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục bàn giao cho Thành phố 252 căn hộ tái định cư để hoàn tất thanh quyết toán theo phương thức đã được Thành phố phê duyệt trước đó, tuy nhiên hiện nay do **vướng cơ chế “hoán đổi”** pháp luật hiện hành không còn phương thức này nên thủ tục pháp lý vướng mắc.

19.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Khải Huy Quân đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng **tiếp nhận quỹ nhà ở tái định cư 252 căn hộ** tại Dự án làm cơ sở ghi nhận doanh nghiệp hoàn thành thủ tục, nghĩa vụ của mình. Đối với phương thức thanh quyết toán kiến nghị: **xác định tiền sử dụng đất tại 2 dự án** theo quy định để Công ty **nộp vào ngân sách**; Thành phố dùng ngân sách mua lại 252 căn tái định cư trên cơ sở dự toán chi phí xây dựng mà chủ đầu tư đã thông báo. **Ưu tiên cấp “sổ đỏ” cho người dân** tại Dự án Florita và Phú Mỹ 2 này. Đối với phần sở hữu riêng của **chủ đầu tư** giữ lại **cấp sau** khi thanh quyết toán xong.

20/- Dự án Khu nhà ở thuộc lô A1, khu nhà ở Him Lam (Florita) phường Tân Hưng, quận 7 của Công ty CP Khải Huy Quân:

20.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 10.451,5m² và đã được chấp thuận đầu tư, được cấp Giấy phép xây dựng năm 2015; dự án đã có phê duyệt giá đất năm 2010 với giá trị 135 tỷ, được cấp “sổ đỏ” năm 2013, chủ đầu tư đã tạm nộp đủ 135 tỷ tiền sử dụng đất vào ngân sách. Năm 2018, Dự án đã hoàn thành và **bàn giao cho người dân vào sinh sống**. Hiện nay Công ty đang thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cư dân nhưng do **vướng cơ chế “hoán đổi” quỹ nhà ở tái định cư** tại Dự án Phú Mỹ như nêu trên nên đến nay vẫn chưa được xem xét giải quyết vấn đề này.

20.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Khải Huy Quân đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng **tiếp nhận quỹ nhà ở tái định cư 252 căn hộ** tại Dự án Phú Mỹ làm cơ sở ghi nhận doanh nghiệp hoàn thành thủ tục, nghĩa vụ của mình. Đối với **phương thức thanh quyết**

toán, Công ty đề nghị **xác định tiền sử dụng đất** tại 2 dự án theo quy định để Công ty **nộp vào ngân sách**; Thành phố dùng ngân sách mua lại 252 căn tái định cư trên cơ sở dự toán chi phí xây dựng mà chủ đầu tư đã thông báo; Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **ưu tiên cấp “sổ đỏ” cho người dân** trong thời gian này, đối với phần thuộc sở hữu riêng của **chủ đầu tư** thì tạm thời giữ lại **cấp sau** cho đến khi hoàn thành thanh quyết toán.

21/- Dự án Khu nhà ở Chung cư cao tầng Lô II.A, Lô II.B, Lô II.C, Lô I.E Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức của Tổng Công ty CP Đèn bù giải tỏa:

21.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 65.543m² và đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ năm 2009, đến năm 2016 được công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư với tiến độ đến năm 2020. Phương thức là chủ đầu tư **xây dựng 1 lô nhà tái định cư bàn giao cho thành phố** theo phương thức hoán đổi tiền sử dụng đất và **được kinh doanh thương mại 03 lô còn lại**; Dự án đã hoàn thành Thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, đánh giá tác động môi trường (ĐTM), PCCC, thiết kế cơ sở; hoàn thành ký quỹ. Hiện Công ty thực hiện thủ tục giao đất để kiện toàn thủ tục tiếp theo nhưng do **vướng cơ chế “hoán đổi”** nên đến nay vẫn chưa được giải quyết.

21.2)- Kiến nghị:

Tổng Công ty CP Đèn bù giải tỏa đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục **điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư** theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và Khoản 3, Khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; đề nghị giao cho Sở Tài nguyên Môi trường trình **thủ tục giao đất** cho Công ty thực hiện Dự án theo mục 6 khoản 61 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP (*dự án được chấp thuận chủ trương trước ngày 01/7/2014 thì được giao đất không thông qua đấu giá*).

22/- Dự án Phước Nhân - Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Trung tâm hạt nhân, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức của Công ty CP bất động sản Phước Nhân:

22.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 38.585,5m² và đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng (*tự thỏa thuận*) nguồn gốc đất trước đây do cán bộ công nhân viên trung tâm hạt nhân góp vốn và đã hoàn thành tiền sử dụng đất; sau này đã có chủ trương chấp thuận cho cán bộ nhân viên thành lập pháp nhân để thực hiện Dự án và thực tế đang triển khai hoàn tất thủ tục pháp lý. Công ty cũng đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/2000 để đạt hiệu quả đầu tư, tuy nhiên vừa qua do có khiếu nại của 3 cá nhân liên quan chưa dứt điểm nên các thủ tục tồn đọng lại. Vấn đề khiếu nại này gần đây Thanh tra Chính phủ đã có Báo cáo số 146/BC-TTTP ngày 25/01/2022 báo cáo Thủ tướng với nội dung bác nội dung khiếu nại của 3 hộ dân và giao Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết thủ tục pháp lý, giao đất cho Công ty Phước Nhân.

22.2)- Kiến nghị:

Công ty Phước Nhân nhận thấy Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận theo nội dung tại báo cáo số 146/BC-TTTP ngày 25/01/2022 của Thanh tra Chính phủ; chấp thuận cho thay đổi mục tiêu từ nhà ở cán bộ công nhân viên thành nhà ở thương mại (*vì thực tế quyền và lợi ích của cán bộ công nhân viên đã được chi trả bằng tiền thông qua chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Phước Nhân*) và do Dự án có tính chất đặc thù qua nhiều

giai đoạn lịch sử nên khi chấp thuận đầu tư không phải bố trí 20% nhà ở xã hội, nên Công ty Phước Nhân đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành **giải quyết thủ tục đầu tư còn lại cho Công ty Phước Nhân, giao đất** cho Công ty thực hiện Dự án; cho **điều chỉnh quy hoạch 1/2000** theo phương án Công ty đang đề xuất.

23/- Dự án Khu nhà ở cán bộ nhân viên Nhà máy thuốc lá Sài Gòn tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Một thành viên Thuốc lá Sài Gòn:

23.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 32.342m² và đã có Quyết định giao đất với mục tiêu đầu tư nhà ở phục vụ cán bộ nhân viên Công ty Thuốc lá Sài Gòn do nguồn gốc cán bộ công nhân viên góp vốn (*không có vốn ngân sách*); đã có chủ trương của Thành phố về vừa đầu tư nhà ở cho cán bộ công nhân viên và thương mại; Đang trong giai đoạn xin điều chỉnh quy hoạch 1/2000 lên chung cư cao tầng và kiện toàn thủ tục pháp lý tiếp theo, tuy nhiên thời gian qua do có khiếu nại của hộ Ông Đức liên quan đến đất đai nên các thủ tục **đang bị rà soát, vướng mắc**. Vấn đề này vừa qua Thanh tra Chính phủ có Kết luận số 145/TTCP-C.III theo đó bác nội dung khiếu nại của ông Đức, công nhận quyết định giao đất của Công ty Thuốc lá Sài Gòn để thực hiện mục tiêu dự án cán bộ công nhân viên. Đối với Dự án này thì Công ty Đồng Xuân Thủ Đức hợp tác phát triển toàn diện với Công ty Thuốc lá Sài Gòn (*đã được tập thể cán bộ công nhân viên, Công đoàn cơ sở lựa chọn*) với phương châm đảm bảo quyền lợi cho cán bộ nhân viên thông qua bồi thường, hoàn lại bằng tiền hoặc đầu tư bàn giao lại nhà ở cho cán bộ công nhân viên. Thực tế đến nay đã có khoảng 50% cán bộ công nhân viên đồng ý và đã nhận tiền cam kết không còn liên quan đến Dự án; 50% còn lại đồng ý nhận nhà và mong mỗi thành phố tháo gỡ pháp lý để có nhà ở.

23.2)- Kiến nghị:

Công ty Thuốc lá Sài Gòn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cơ chế đặc thù để giải quyết vấn đề lịch sử, theo đó chấp thuận cho **Công ty Đồng Xuân Thủ Đức (là đơn vị được cán bộ công nhân viên và Công đoàn lựa chọn)** được **làm chủ đầu tư** thay thế cho Công ty Thuốc lá Sài Gòn và phải đảm bảo quyền lợi tối đa cho các cán bộ công nhân viên còn lại nhận nhà hay tiếp tục nhận tiền; cho đầu tư mục tiêu dự án vừa đảm bảo cho cán bộ công nhân viên còn lại và vừa nhà ở thương mại (*sau khi bố trí đủ cho cán bộ công nhân viên*); Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành xem xét giải quyết cho điều chỉnh quy hoạch thành chung cư cao tầng và khẩn trương hỗ trợ doanh nghiệp hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại để sớm khởi công triển khai Dự án tháo gỡ quy hoạch treo tồn tại lâu nay, chỉnh trang và tạo mỹ quan đô thị đặc biệt tạo thêm nguồn cung về nhà ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

24/- Dự án Khu Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ tại phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức của Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Đất Phương Nam:

24.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 8.303,7m² và có nguồn gốc đất tư nhân do Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ dân đã cập nhật đăng bộ sang tên Công ty (*có đất ở và đất nông nghiệp*). Khu đất phù hợp quy hoạch 1/2000 để đầu tư Dự án nhà ở chung cư cao tầng. Từ tháng 6/2021 Công ty triển khai thủ tục đầu tư và đã được SKHĐT thụ lý lấy ý kiến các Sở ngành (*GTVT; Công an TP; Bộ tư lệnh TP, Quân khu 7; SXD; SQHKT; UBND Thủ Đức; STNMT*). Đến nay các Sở, ngành đã có văn bản ý kiến, riêng **Sở Tài nguyên**

Môi trường vẫn chưa có ý kiến. Tuy nhiên ngoài vấn đề đến nay Sở Tài nguyên Môi trường chưa có ý kiến để Sở Kế hoạch Đầu tư tổng hợp thì được biết Dự án **gặp khó khăn vướng mắc về kết nối giao thông**, theo đó hiện hữu chỉ có đường nội bộ kết nối vào dự án lộ giới khoảng 4m thì hướng chính **vẫn đang chờ đường Vành đai 2** đầu tư hoàn thiện.

24.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Đất Phương Nam đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **quan tâm xem xét, sớm** có văn bản trả lời cho Sở Kế hoạch Đầu tư để có cơ sở triển khai thủ tục; Sở Kế hoạch Đầu tư trình và Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho Công ty (vì đã có đất ở và các loại đất khác hợp pháp) mà chưa cần xét đến yếu tố kết nối đường Vành đai 2 trong thời điểm này (vì kế hoạch đường Vành đai 2 đã được Trung ương và Thành phố quyết định kế hoạch triển khai thực hiện). Đến giai đoạn lập thủ tục cấp Giấy phép xây dựng hoặc nghiệm thu đưa vào sử dụng thì mới xét đến yếu tố kết nối giao thông đường Vành đai 2.

Công ty có nguyện vọng được tham gia đầu tư xây dựng một phần tuyến đường Vành đai 2 hoặc tuyến đường kết nối dự án của Công ty với tuyến đường Vành đai 2 theo cơ chế xã hội hóa đầu tư, để kết nối giao thông từ Dự án với tuyến đường Vành đai 2.

25/- Dự án Khu dân cư phường Trường Thọ phường Trường Thọ, quận Thủ Đức của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Lợi:

25.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 5,11ha và có nguồn gốc đất tư nhân do Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ dân. Khu đất phù hợp quy hoạch 1/2000 để đầu tư Dự án nhà ở chung cư cao tầng. Hiện nay Công ty đang triển khai thủ tục đầu tư, tuy nhiên do **gặp khó khăn vướng mắc về kết nối giao thông**, theo đó hiện hữu chỉ có đường nội bộ tạm kết nối vào dự án thì hướng chính vẫn đang **chờ đường Vành đai 2** đầu tư hoàn thiện.

25.2)- Kiến nghị:

Công ty CP Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Lợi đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét trình và Ủy ban nhân dân thành phố **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho Công ty (vì đã có đất ở và các loại đất khác hợp pháp) mà chưa cần xét đến yếu tố kết nối đường Vành đai 2 trong thời điểm này (vì kế hoạch đường Vành đai 2 đã được Trung ương và Thành phố quyết định kế hoạch triển khai thực hiện). Đến giai đoạn lập thủ tục cấp Giấy phép xây dựng hoặc nghiệm thu đưa vào sử dụng thì mới xét đến yếu tố kết nối giao thông đường Vành đai 2.

Công ty có nguyện vọng được tham gia đầu tư xây dựng một phần tuyến đường Vành đai 2 hoặc tuyến đường kết nối dự án của Công ty với tuyến đường Vành đai 2 theo cơ chế xã hội hóa đầu tư, để kết nối giao thông từ Dự án với tuyến đường Vành đai 2.

26/- Dự án tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh Công ty TNHH Đầu tư Phương Lâm:

26.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 389.596,3m² và đã có Quyết định chấp thuận đầu tư năm 2013 với mục tiêu xây dựng **nhà ở thu nhập thấp, nhà ở thương mại và nhà ở xã hội**, đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đã có Quyết định giao đất từ năm 2014, nhưng **thời hạn** chấp

thuận đầu tư **đã hết** năm 2018. Hiện nay, Công ty đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (*tăng quy mô dân số, tăng cao*) và chuyển mục tiêu dự án xây dựng **100% nhà ở xã hội** theo chủ trương của Nhà nước và thành phố sau hậu CoViD-19 và hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất 4.606,3m² còn lại để đảm bảo phương án kết nối giao thông.

26.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH Đầu tư Phương Lâm đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và Khoản 3, Khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và **điều chỉnh mục tiêu Dự án thành Dự án 100% nhà ở xã hội**; Công ty đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xem xét cho điều chỉnh quy hoạch 1/500, nếu phải điều chỉnh 1/2000 thì báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo thẩm quyền; Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đơn đốc xử lý công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất còn lại.

27/- Dự án Khu Trung tâm thương mại dân cư Hưng Điền tại Phường 16, quận 8 của Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng:

27.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 9,7ha, có nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của các hộ dân và đã được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy mô khoảng 8,3ha đất ở lâu dài, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. Đã phê duyệt 1/500 với mục tiêu nhà ở xã hội; có chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội năm 2013 nhưng đã hết hiệu lực năm 2015. Hiện đang kiến nghị điều chỉnh 1/500 và **chuyển đổi mục tiêu dự án sang nhà ở thương mại** và dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Trong đó mở rộng ranh khoảng 1,6ha bố trí trường học.

27.2)- Kiến nghị:

Công ty Tấn Hưng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục **điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư** theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và Khoản 3, Khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và điều chỉnh mục tiêu Dự án thành nhà ở thương mại và dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội; Ủy ban nhân dân quận 8 xem xét cho điều chỉnh quy hoạch 1/500, nếu phải điều chỉnh 1/2000 thì báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo thẩm quyền.

28/- Dự án Khu nhà ở Tân Kiên, huyện Bình Chánh của Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng:

28.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 9,1ha, trong đó có khoảng 5,4ha đã được cấp “sổ đỏ” (*trong đó có 5,2ha là đất ở lâu dài*), phần đất còn lại do Công ty tự thỏa thuận mua đất nhưng chưa sang tên. Dự án đã được chấp thuận đầu tư từ năm 2008 với mục tiêu là nhà ở liên kế và biệt thự vườn và có quy hoạch 1/2000 phù hợp với mục tiêu này. Hiện đang thực hiện các thủ tục để cập nhật sang tên các quyền sử dụng đất cho công ty và kiến nghị điều chỉnh 1/2000 để thực hiện dự án đảm bảo hiệu quả.

28.2)- Kiến nghị:

Công ty Tấn Hưng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường có hướng dẫn để **cập nhật** các quyền sử dụng đất còn lại sang tên Công ty do Công

ty đã tự thỏa thuận bồi thường theo các chấp thuận chủ trương trước đây nay đã hết hạn; đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân Bình Chánh xem xét **điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000**.

29/- Dự án Khu sản xuất tập vở - văn phòng phẩm và kho bãi chứa hàng hóa (không sản xuất bột giấy) tại Khu đô thị mới Nam thành phố thuộc phường 7, quận 8 của Công ty CP Vĩnh Tiến tại Khu công nghiệp sạch - Khu chức năng số 15:

29.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 72.650m², về mặt chủ trương, Công ty được chấp thuận thực hiện dự án từ năm 2009, đến năm 2018 được gia hạn 02 năm. Đến nay đã hết hạn và Sở Tài nguyên Môi trường cũng đã có tờ trình xin tiếp tục cho gia hạn chủ trương nhưng chưa được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

Về đất, Dự án có nguồn gốc đất tư nhân, do chủ đầu tư tự thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ dân (*một số thỏa thuận được UBND phường xác nhận*), tuy nhiên chưa sang tên chủ đầu tư trên các “sổ đỏ”. Hiện Công ty đang tiếp tục bồi thường phần đất còn lại và kiến nghị điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/5000, xin điều chỉnh mục tiêu dự án để lập dự án nhà ở phù hợp (*do quy hoạch 1/5000 trên khu đất dự án đang là đất công nghiệp*).

29.2)- Kiến nghị:

Công ty Vĩnh Tiến đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường và Ủy ban nhân dân quận 8 thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với phần đất chưa hoàn thành bồi thường để giao đất, cho thuê đất để chủ đầu tư thực hiện dự án. Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cập nhật điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu thành dự án nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại.

30/- Dự án Khu đất 7,4ha tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Thăng Lợi:

30.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 7,4ha, có nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của các hộ dân, đã có quyền sử dụng đất 22 thửa (*hầu hết đất nông nghiệp, 1 phần nhỏ là đất ở*). Đã có chấp thuận địa điểm năm 2014 nhưng đã hết hạn. Quy hoạch 1/2000 có 1 phần là đất làm ga tàu điện, 1 phần thương mại dịch vụ, 1 phần đất hỗn hợp. Hiện đang thực hiện các thủ tục để cập nhật sang tên các quyền sử dụng đất cho công ty và kiến nghị điều chỉnh quy hoạch 1/2000 (*điều chỉnh một phần sang đất ở, tăng tầng cao, tăng dân số*) để thực hiện dự án.

30.2)- Kiến nghị:

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường có hướng dẫn để **cập nhật các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** còn lại sang tên công ty do công ty đã tự thỏa thuận bồi thường theo các chấp thuận chủ trương trước đây nay đã hết hạn.

Đồng thời, Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao cho Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xem xét chấp thuận cho **cập nhật lại chỉ tiêu quy hoạch 1/2000** tại vị trí khu đất theo hướng

Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xem xét điều chỉnh 1/2000 (*điều chỉnh một phần sang đất ở, tăng tầng cao, tăng dân số*) để thực hiện dự án.

31/- Dự án Khu đất 29,6ha tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức của Công ty CP Bất động sản nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden:

31.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 296.461m², có nguồn gốc đất do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (*nguồn gốc ban đầu do chủ đầu tư tự bồi thường*) và một phần nhỏ nhận chuyển nhượng đất lúa (*kí hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chưa đăng bộ sang tên “sổ đỏ” cho Công ty*); trước đây đã được công nhận chủ đầu tư nhưng văn bản này đến nay đã không còn hiệu lực, nên xem như dự án chưa có chủ trương đầu tư cũng như chưa được công nhận là chủ đầu tư; Theo quy hoạch 1/2000 thì tỷ lệ đất ở tại khu đất Dự án khá thấp (*chỉ chiếm 10%*), do đó Công ty đang xin cập nhật lại chỉ tiêu quy hoạch 1/2000 tại vị trí khu đất theo hướng nâng tỷ lệ đất ở lên tối thiểu là 20% để đảm bảo nguyên tắc **sử dụng đất “tiết kiệm, có hiệu quả”** (quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai).

31.2)- Kiến nghị:

Công ty Bất động sản nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường có hướng dẫn để **cập nhật các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** còn lại sang tên Công ty do Công ty đã ký hợp đồng công chứng với người dân nhưng chưa sang tên qua Công ty.

Đồng thời, Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao cho Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xem xét chấp thuận cho **cập nhật lại chỉ tiêu quy hoạch 1/2000** tại vị trí khu đất theo hướng nâng tỷ lệ đất ở lên tối thiểu là 20%, tăng mật độ, tăng quy mô dân số và hướng dẫn hoàn thiện thủ tục đầu tư cho Dự án để việc **sử dụng đất “tiết kiệm, có hiệu quả”**.

32/- Dự án Khu đất tại Phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức của Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh:

32.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 28.982,30m² và đã có quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng về việc đồng ý chuyển nhượng giao quyền sử dụng để lập dự án đầu tư với chủ sử dụng khu đất. Khu đất theo quy hoạch 1/2000 với tính chất dự án nhà ở thương mại cao tầng, tuy nhiên các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt từ năm 2013. Khu đất đang vướng mắc về kết nối giao thông (*dự kiến sẽ kết nối với đường Vành Đai 2*) và hiện Công ty đang kiến nghị cập nhật quy hoạch để điều chỉnh một số chỉ tiêu nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

32.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét trình và Ủy ban nhân dân thành phố **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”** cho Công ty (vì đã có đất ở và các loại đất khác hợp pháp) mà chưa cần xét đến yếu tố kết nối đường Vành đai 2 trong thời điểm này (*vì kế hoạch đường Vành đai 2 đã được Trung ương và Thành phố quyết định kế hoạch triển khai thực hiện*). Đến giai đoạn lập thủ tục cấp Giấy phép xây dựng hoặc nghiệm thu đưa vào sử dụng thì mới xét đến yếu tố kết nối giao thông đường Vành đai 2.

Đồng thời, Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao cho Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xem xét điều chỉnh quy hoạch 1/2000 để tạo điều kiện triển khai thực hiện dự án.

33/- Dự án Khu đất tại đường Nam Hòa, Phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Len Việt Nam:

33.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 15.447,80 m² và đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá để mua theo chỉ định thực hiện dự án xây dựng chung cư cao tầng vào năm 2010, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*mục đích đất ở*). Đồng thời khu đất đã có quy hoạch phù hợp để lập dự án nhà ở chung cư cao tầng. Tuy nhiên, năm 2013 Sở Tài nguyên Môi trường có thông báo thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nên khu đất vẫn bị treo không thể triển khai thực hiện dự án. Từ đầu năm 2020 Công ty đang kiến nghị cấp lại “sổ đỏ” để làm cơ sở triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, các cơ quan vẫn **trong quá trình rà soát về pháp lý**, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

33.2)- Kiến nghị:

Công ty Len Việt Nam đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường xem xét báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố **cấp lại Giấy chứng nhận** cho Công ty Len Việt Nam để có cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo và giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư hướng dẫn tháo gỡ chủ trương đầu tư cho Công ty Len Việt Nam vì Công ty được xem là đã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

Trong trường hợp vẫn còn vướng mắc thì Công ty Len Việt Nam đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố đề xuất **Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ** tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái phụ trách để xem xét tháo gỡ cho doanh nghiệp được tiếp tục thực hiện Dự án.

34/- Dự án Khu phức hợp chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng thương mại dịch vụ tại 787 Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú của Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC:

34.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Dự án có diện tích 32.342m² và có nguồn gốc đất do nhà nước quản lý và Công ty BMC có 100% vốn nhà nước. Trước đây, đã được Bộ Công thương, Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý sắp xếp, xử lý theo phương án cho chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án vào năm 2009 (*xử lý theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg*) đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư năm 2017 nhưng nay đã hết hạn và đã hoàn tất thủ tục về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá đất nhưng sau đó Công ty không nhận được hướng dẫn, thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính từ các Cơ quan có thẩm quyền dẫn đến công ty không có cơ sở nộp và quyết định này hết hiệu lực. Trong quá trình triển khai, do **trong quá trình bị rà soát về pháp lý và xử lý chuyển tiếp** theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP nên phải tạm dừng, bế tắc.

34.2)- Kiến nghị:

Công ty BMC đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo Luật đầu tư 2020 và sau đó quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất, **nộp tiền sử dụng đất** theo giá thị trường theo phương án xử lý, sắp xếp được các bộ ngành thống nhất.

Trong trường hợp vẫn còn vướng mắc thì Công ty BMC đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố đề xuất **Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ** tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh do Phó Thủ tướng Lê Minh Khái phụ trách để xem xét tháo gỡ cho doanh nghiệp được tiếp tục thực hiện Dự án.

35/- Dự án dự án tại Lô đất số C7A-01, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, của Công ty TNHH AA VinaCapital:

35.1)- Quá trình thực hiện dự án:

Công ty TNHH AA VinaCapital (*doanh nghiệp 100% vốn trong nước từ tháng 5/2018*) là chủ đầu tư dự án tại Lô đất số C7A-01, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Khu đất tại số C7A-01, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (*diện tích 2.475 m²*) có nguồn gốc là đất đã được Công ty TNHH AA VinaCapital ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 2/6/2008 với Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng tại Phòng Công chứng Số 2. **Công ty TNHH AA VinaCapital đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê với số tiền 87,44 tỷ đồng theo Hóa đơn số 015123 ngày 15/3/2008 của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng, và đã được đăng bộ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010.** Các nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất này cũng đã được Công ty Tân Thuận và Công ty Phú Mỹ Hưng thực hiện đầy đủ với Nhà nước.

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 của Công trình tại Lô đất số C7A-01, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-BQLKN ngày 20/11/2012. Trong thời gian qua Công ty đã thực hiện điều chỉnh một số thủ tục về đầu tư xây dựng và đến nay **đã hoàn thành 90% các thủ tục liên quan, chỉ chờ khâu cuối cùng là cấp phép xây dựng để có thể tiến hành đầu tư xây dựng ngay.**

Tuy nhiên đến nay, Công ty vẫn không thể triển khai thi công xây dựng do các vướng mắc kéo dài về thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư dự án tại Sở Kế hoạch đầu tư, đã **kéo dài trên 24 tháng**, từ tháng 2/2020 đến nay vẫn chưa hoàn tất:

- Trong suốt quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp phép xây dựng nêu trên, Công ty TNHH AA VinaCapital không nhận được yêu cầu, hướng dẫn của các cơ quan chức năng về việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư của dự án.

Đến ngày 05/02/2020 thì Công ty TNHH AA VinaCapital có đơn đề nghị cấp phép xây dựng gửi Ban Quản lý Khu Nam để hoàn thành khâu pháp lý cuối cùng để triển khai ngay dự án trong quý 1/2020. Lúc này, Ban Quản lý Khu Nam mới có yêu cầu Công ty liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư điều chỉnh lại Giấy chứng nhận đầu tư do nguồn gốc Dự án nêu trên.

- Với mong muốn triển khai nhanh dự án, ngày 20/2/2020, Công ty TNHH AA VinaCapital đã nộp hồ sơ tại Sở Kế hoạch Đầu tư để điều chỉnh tiến độ dự án theo giấy chứng nhận đầu tư và đã đóng tiền phạt vi phạm hành chính là 35.000.000 đồng theo Quyết định số 61/QĐ-XPVPHC ngày 23/6/2020 của Thanh tra Sở Kế hoạch Đầu tư, tuy nhiên đến nay thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư của doanh nghiệp vẫn chưa được giải quyết xong. Do đó đến nay doanh nghiệp vẫn chưa thể triển khai xây dựng dự án.

- Công ty đã liên hệ và làm việc với Sở Kế hoạch Đầu tư từ tháng 02/2020 đến nay và đã liên tục cung cấp hồ sơ liên quan đến dự án, **giải trình về việc trường hợp đối với Công ty TNHH AA VinaCapital hiện nay đã là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư trong nước (không phải là doanh nghiệp nước ngoài)** nên việc duy trì hiệu lực của Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp cho các nhà đầu tư nước ngoài trước đây là không còn cần thiết.

Do đó, Công ty chúng tôi đã đề nghị các cơ quan có văn bản hướng dẫn các thủ tục để dự án được triển khai đầu tư, xây dựng theo hồ sơ cấp phép đối với dự án 100% vốn trong nước. Tuy nhiên đến nay sau hơn 24 tháng, hồ sơ của doanh nghiệp vẫn chưa được giải quyết xong.

Từ các căn cứ nêu trên, Công ty TNHH AA VinaCapital là **doanh nghiệp 100% vốn trong nước, có quyền sử dụng đất hợp pháp (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)** tại Lô đất số C7A-01, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, đã đầu tư lớn vào dự án là 450 tỷ đồng (*bốn trăm năm mươi tỷ đồng*) và trong hơn 3 năm qua Công ty đã nỗ lực thực hiện mọi thủ tục cần thiết để triển khai xây dựng ngay khi tiếp nhận từ các thành viên góp vốn cũ.

35.2)- Kiến nghị:

Công ty TNHH AA VinaCapital đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét chấp thuận **điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư**, giúp tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, tạo điều kiện để dự án được cấp phép xây dựng và sớm đi vào hoạt động.

36/- Dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn:

36.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Anh Tuấn có nguyện vọng mong muốn Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành xem xét, tháo gỡ vướng mắc để **sớm** hoàn thành thủ tục **“tính tiền sử dụng đất”** đối với dự án Khu dân cư phường Phú Thuận, quận 7 có diện tích: 4,5 ha và có nguồn gốc đất do Công ty tự nhận chuyển nhượng là đất hỗn hợp, để giúp cho doanh nghiệp triển khai được dự án, như sau:

- Dự án được phê duyệt Quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 08/10/2015.

- Quyết định số 1103/QĐ-STNMT về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường ngày 05/05/2016.

- Quyết định số 3327/QĐ-UBND công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án ngày 30/06/2016.

- Quyết định số 5570/QĐ-UBND về việc được sử dụng đất thực hiện dự án ngày 19/10/2017.

- Đã nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên Môi trường về việc xin nộp tiền sử dụng đất từ ngày 27/12/2017.

- Văn bản số 2306/SXD-CPXD của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án ngày 12/02/2018.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy số 57/TD-PCCC ngày 14/11/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hồ Chí Minh

- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Cục công tác phía Nam Bộ Xây dựng số 645/CPN-QLXD ngày 22/12/2021.

Vướng mắc hiện nay là Dự án **chưa được phê duyệt tiền sử dụng đất**.

36.2)- Kiến nghị:

Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp với Sở Tài chính xem xét **sớm phê duyệt tiền sử dụng đất** cho dự án để Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo.

37/- Dự án tại số 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn:

37.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn là chủ đầu tư dự án tại khu đất số 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức với **diện tích chỉ có 22.315,20m²**.

Công ty đang tiến hành thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức. Tuy nhiên, do có nhiều thay đổi về mặt bối cảnh kinh tế xã hội cũng như sự thay đổi điều chỉnh của các quy định hiện hành vào thời điểm hiện tại nên Dự án đang thực hiện gặp nhiều khó khăn và vướng mắc

Dự án đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức) phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 với quy mô diện tích 22.315,2 m² và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694925 ngày 11/10/2010.

Trải qua quá trình nghiên cứu triển khai dự án, Công ty nhận thấy quy hoạch được duyệt năm 2009 chưa phù hợp với định hướng kinh doanh của doanh nghiệp và nhu cầu phát triển của khu vực. Công ty chúng tôi đã có văn bản kiến nghị và được Ủy ban nhân dân Quận 9 chấp thuận về chủ trương điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Công văn số 1033/UBND-QLDT ngày 11/04/2019.

Ủy ban nhân dân Quận 9 đã đồng ý với đề xuất điều chỉnh quy hoạch của Công ty và ngày 15/10/2019 có công văn số 3163/UBND-QLDT gửi Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh v/v: Ý kiến thống nhất nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Trường Thạnh, quận 9 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 2043/QĐ-UBND ngày 06/6/2021 về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía đông xa lộ Vành đai ngoài, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức phù hợp với đề xuất điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí Sài Gòn đã được Ủy ban nhân dân quận 9 đề xuất.

Cho tới thời điểm hiện tại, Công ty đang nghiêm túc tiến hành thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo đúng trình tự thủ tục của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch **việc yêu cầu phải điều chỉnh và áp dụng bổ sung “dành 20% tổng diện tích đất ở” của dự án có diện tích từ 2 ha trở lên để phát triển nhà ở xã hội** theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP làm ảnh hưởng rất nhiều đến kế hoạch đầu tư và phát triển của công ty, phá vỡ phương án đã được nghiên cứu đề xuất điều chỉnh trình thẩm định xin ý kiến tại các Sở, ngành trong suốt thời gian qua.

Ngoài ra, việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được thực hiện trên cơ sở Đồ án cũ đã được phê duyệt theo Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP trước đây, đã không yêu cầu về việc bố trí diện tích nhà ở xã hội trong dự án. Dự án của Công ty là **dự án chuyển tiếp** chứ không phải dự án mới và **quy mô dự án chỉ có diện tích 22.315m²** được thiết kế điều chỉnh theo hướng nhà phố và biệt thự cao cấp nên việc bố trí khu nhà ở xã hội nằm chung trong khu này sẽ **không phù hợp** và làm mất đi sự đồng nhất về mặt không gian ý tưởng của dự án và nhu cầu nhà ở đã đề ra.

37.2)- Kiến nghị:

Vì những lý do trên, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn xin đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét và có ý kiến chấp thuận về việc **không áp dụng quy định “dành 20% tổng diện tích đất ở” để bố trí Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại dự án có diện tích từ 2 ha trở lên** theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP đối với dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức **chỉ có diện tích 2,23 ha** của Công ty.

Công ty đề nghị được **hoán đổi nghĩa vụ** dành 20% quỹ đất ở của dự án có giá trị tương đương để phát triển nhà ở xã hội theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cam kết thực hiện đầu tư đúng theo quy định của pháp luật. Việc tháo gỡ vướng mắc trên đây sẽ tạo động lực và điều kiện cho Công ty nhanh chóng hoàn tất các thủ tục pháp lý, đưa quỹ đất vào triển khai và thực hiện, góp phần vào quá trình đô thị hóa, mang lại không gian kiến trúc cảnh quan với tiêu chuẩn sống văn minh hiện đại cho khu vực.

38/- Dự án của Công ty Gamuda Land:

38.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Trước đây do kiến nghị của Thanh tra Chính phủ đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thu hồi số tiền **514 tỷ đồng** (là số tiền Công ty đã ứng cho Nhà nước để bồi thường giải phóng mặt bằng đối với 34,6 ha đất giao thông cây xanh mặt nước tại dự án Khu liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng) với quan điểm cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã khấu trừ khoản tiền này vào tiền sử dụng đất là không đúng quy định.

Do đó Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu các Sở ban ngành sử dụng biện pháp hành chính như: **không cho thực hiện cấp Giấy phép xây dựng; không cho chuyển nhượng dự án; không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở** cho các hộ dân tại dự án và **cưỡng chế thuế** để thu hồi số tiền nêu trên, nên Công ty **đã phải nộp 93 tỷ đồng** vào ngân sách nhà nước.

Công ty Gamuda đã làm đơn kiến nghị không thu hồi số tiền 514 tỷ gửi đến Thủ tướng Chính phủ và thông qua Đại sứ quán Malaysia tại Việt Nam để gửi Công hàm đến Thủ tướng Chính phủ, Thủ tướng đã chỉ đạo thành lập đoàn công tác do Thanh tra Bộ Tài nguyên Môi trường chủ trì để xem xét kiến nghị của Công ty,

Sau khi Đoàn công tác vào kiểm tra và đánh giá lại đã có báo cáo số 548/BTNMT-TTr ngày 01/2/2021, trong đó có kiến nghị Thủ tướng Chính phủ không thu hồi số tiền 514 tỷ và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tháo gỡ các thủ tục pháp lý cho Công ty.

Căn cứ Báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Phó Thủ tướng Chính phủ Trương Hòa Bình đã giao lại cho Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Bộ Tài chính để có văn bản hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 492/BTNMT-TTr ngày 16/11/2021 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, tiếp đó Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Thanh tra Thành phố, Cục thuế Thành phố nghiên cứu đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trong tháng 01/2022.

Tuy nhiên đến nay, **Sở Tài nguyên Môi trường vẫn chưa có báo cáo** đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và do chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân thành

phổ nên Công ty hiện chưa được tiếp tục thực hiện các thủ tục hành chính tại dự án như đã nêu trên đây.

38.2)- Kiến nghị:

Công ty Gamuda đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương xem xét hỗ trợ Công ty thực hiện các thủ tục hành chính sau:

(1) Đề nghị Sở Xây dựng xác nhận **đủ điều kiện bán nhà ở** hình thành trong tương lai đối với **Khu A5 và Khu A6**.

(2) Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường ký **Phụ lục Hợp đồng thuê đất** cho khu trường học **C1** và **đổi tên** cho trường **Quốc tế Á Châu** trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thủ tục chuyển nhượng dự án.

(3) Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường tiếp tục cấp Giấy chứng nhận **văn cấp Giấy chứng nhận** cho các **căn hộ Ruby (Khu A2)**.

(4) Đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **cập nhật tài sản trên đất** cho **Khu D** của dự án.

(5) Đề nghị Cục thuế Thành phố **xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** cho các hồ sơ thuế của Công ty.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- 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.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com