

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 53/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 07 năm 2022

“V/v Báo cáo (bổ sung lần 4) kiến nghị của 01 doanh nghiệp và 02 trường hợp đại diện các cá nhân đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” của 03 dự án bất động sản, nhà ở thương mại”

**Kính gửi: - Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí 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”; Văn bản số 25/2022/CV-HoREA ngày 29/04/2022 “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” và Văn bản số 40/2022/CV-HoREA ngày 10/06/2022 “V/v Báo cáo (bổ sung lần 3) kiến nghị của 10 doanh nghiệp đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” của 11 dự án bất động sản, nhà ở thương mại”. Qua 03 báo cáo trên đây đã có tổng cộng 113 dự án.

Nay, Hiệp hội xin được **báo cáo (bổ sung)** các kiến nghị của **01 doanh nghiệp** bất động sản và **02 trường hợp đại diện các cá nhân** đề nghị xem xét tháo gỡ “**vướng mắc**” về pháp lý và thủ tục đầu tư xây dựng của **03 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại như sau:

1/- Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Xây dựng - Giao thông - Thương mại Bảo Sơn:

1.1)- Về thủ tục đầu tư xây dựng:

Công ty Cổ phần Xây dựng - Giao thông - Thương mại Bảo Sơn là chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, diện tích 11.519m², theo Quyết định số 3900/QĐ-UBND-QLDA ngày 05/07/1999 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh V/v cấp giấy phép đầu tư cho Công ty TNHH Xây dựng - Giao Thông - Thương mại Bảo Sơn (*tiền thân của Công ty Bảo Sơn*).

Ngày 18/5/2011 Ủy ban nhân dân Quận 2 có Văn bản số 1573/UBND-QLĐT Về chấp thuận đầu tư dự án phát triển Khu nhà ở chung cư cao tầng tại Khu đất diện tích 11.519m², phường Bình Trưng Tây, Quận 2 do Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thương mại Bảo Sơn.

Dự án đã được xây dựng và đã được thi công hoàn thiện. Kể từ tháng 8/2017, cư dân sở hữu dự án đã được nhận nhà và định cư tới thời điểm hiện nay.

Khó khăn, vướng mắc của dự án

Ngày 14/01/2018, Công ty Bảo Sơn đã có Văn bản số 01/18/CV/BS Về việc Đề nghị kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng để xác nhận công trình đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có cơ sở để thực hiện cấp giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho các hộ gia đình đã mua căn hộ tại dự án.

Ngày 02 tháng 3 năm 2018 Phòng Quản lý đất - Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 129/PC-QLĐ theo đó chuyển hồ sơ liên quan để phòng Kinh tế đất xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) khi thay đổi quy hoạch (tăng dân số và tăng căn hộ), **nghĩa vụ tài chính đối với đất do nhà nước trực tiếp quản lý** và hướng dẫn công ty thực hiện theo quy định.

Công ty Bảo Sơn đã liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc nghĩa vụ tài chính của phần đất 57,4m² đất ở đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khi được giao 574m² đất rạch do Nhà nước quản lý. Ngày 28/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 9660/STNMT-KTĐ Về rà soát, điều chỉnh chứng thư thẩm định giá dự án Khu dân cư cao tầng phường Bình Trưng Tây, Quận 2 do Công ty TNHH XD-GT-TM Bảo Sơn làm chủ đầu tư. Đơn vị thẩm định giá là công ty CP Thông tin và Thẩm định giá đã hoàn chỉnh chứng thư và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 05/01/2021 **đến nay chưa có thông tin tiến triển của việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung nêu trên.**

Việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung kéo dài kể từ thời điểm công ty Bảo Sơn đã hoàn tất dự án và đi vào sử dụng gây cho công ty chúng tôi nhiều khó khăn trong việc hoàn tất nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng đã mua và sử dụng căn hộ đồng thời gây nhiều bất an khi quý cư dân không nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất dẫn đến việc khiếu kiện trong thời gian quan.

Căn cứ khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 quy định như sau: “*Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật này*”.

Đồng thời, khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng nêu rõ: “*Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận*”.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội thống nhất với kiến nghị của Công ty Bảo Sơn kính mong được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét **xác định nghĩa vụ tài chính (bổ sung) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho cư dân.** Đến nay dự án đã được bàn giao cho toàn bộ cư dân nhưng vẫn chưa hoàn tất được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện cấp giấy chứng nhận cho người mua, người thuê nhà ở tại dự án đồng thời **hoàn tất trách nhiệm của Chủ đầu tư với Nhà nước trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung,** Công ty Bảo Sơn đề nghị:

+ Thúc đẩy, hoàn thiện và sớm có Quyết định nghĩa vụ tài chính bổ sung có liên quan đến dự án đảm bảo việc chủ đầu tư hoàn tất trách nhiệm của mình với cơ quan nhà nước và cư dân sinh sống tại dự án.

+ Đồng ý thẩm định và Cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình đã nhận chuyển nhượng căn hộ tương đương với giá trị Nghĩa vụ tài chính công ty đã thực hiện tương đương 325 căn/425 căn hộ.

2/- Dự án Khu dân cư Intresco, Khu 6A, Khu chức năng số 6, Đô thị mới Nam Sài Gòn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (Khu dân cư Làng Intresco) của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà do Ông Phạm Đức Minh, Bà Bùi Thị Diệp và Bà Phan Thị Kiều Oanh đại diện cho 23 cư dân kiến nghị:

2.1)- Nội dung kiến nghị của Ông Phạm Đức Minh, Bà Bùi Thị Diệp và Bà Phan Thị Kiều Oanh đại diện cho 23 cư dân:

Chúng tôi là các hộ dân dự án Khu dân cư Intresco – Khu 6A – Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp. HCM vì đã đặt niềm tin tuyệt đối vào Nhà nước nên đã mua dự án của Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà từ năm 2004, địa chỉ Công ty tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM.

Tại thời điểm đó công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà được hình thành từ việc cổ phần hóa đơn vị thành viên trực thuộc Tổng công ty địa ốc Sài Gòn – một doanh nghiệp Nhà Nước hoạt động dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Văn phòng Thành ủy và UBND Tp. HCM, Tp. Hồ Chí Minh.

- Pháp lý dự án rất rõ ràng:

+ Ngày 08/03/2002, Ban Quản lý Khu Nam có Quyết định số 25/QĐ-BQLKN về việc phê duyệt qui hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – công viên khoa học công nghệ thông tin thuộc Khu chức năng số 6 – Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

+ Ngày 24/04/2002, Ban Quản lý Khu Nam có Quyết định số 47/QĐ-BQLKN về việc phê duyệt qui hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu Công nghệ- Thương mại và Dân cư INTRESCO thuộc một phần trong Khu dân cư – Công viên khoa học công nghệ thông tin (khu số 6A), Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

+ Ngày 30/06/2004, UBND Thành phố có Quyết định số 3171/QĐ-UB về thu hồi và tạm giao 471.768 m² đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng khu nhà ở và công trình công cộng phục vụ khu vực.

+ Ngày 30/12/2005 và ngày 02/03/2006 công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà đã tạm nộp tiền sử dụng đất 30.558.000.000 đồng (theo Giấy nộp tiền vào Kho bạc huyện Bình Chánh) của 122.352 m² đất ở tại khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo thông báo nộp thuế của chi cục Thuế Bình Chánh ngày 04/01/2005.

+ Ngày 26/02/2007, UBND Thành phố có Quyết định số 785/QĐ-UBND về điều chỉnh, bổ sung quyết định 3171/QĐ-UB ngày 30/06/2004, theo đó giảm quy mô diện tích dự án từ 471.768 m² xuống còn 69.092 m² đất.

+ Diện tích đã bồi thường của dự án là 64.816.1m² (đạt tỷ lệ 84,1%).

+ Ngày 29/01/2011, Ban Quản lý Khu Nam Quyết định số 10/QĐ-BQLKN về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu III thuộc khu 6A – Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, diện tích theo qui hoạch là 77.204 m².

+ Ngày 31/01/2012, UBND Thành phố có Quyết định số 477/QĐ-UBND về xác định diện tích đất tạm giao cho các doanh nghiệp để chuẩn bị thực hiện dự án tại Khu 6A – Khu Đô thị mới Nam thành phố (UBND thành phố đã thu hồi đất tại Quyết định số 3137/QĐ-UB ngày 30/06/2004) như sau: “Tạm giao 69.092 m² cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà thành phố để tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư phần đất dự án chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư Intresco...”

+ Ngày 22/05/2012, UBND huyện Bình Chánh có văn bản số 674/UBND về chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở Khu dân cư Intresco (Khu III) – Khu 6A – Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

+ Ngày 19/12/2016, công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà có văn bản số 297/BC/ĐTKDN dự kiến thời gian hoàn tất công tác bồi thường của dự án là đến hết năm 2019, thời gian hoàn thành dự án dự kiến hết năm 2020.

Do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà chậm triển khai dự án nên người dân chúng tôi buộc phải gửi kiến nghị tới các cơ quan quản lý các cấp thẩm quyền các sở ban ngành, Ban tiếp công dân, Ban Quản lý khu Nam, UBND Huyện Bình Chánh, Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh xem xét để dự án thực hiện.

Ngày 02/01/2020 Bộ Tài nguyên Môi trường có văn bản số 01/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ “đề nghị quý Sở tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo tiếp tục thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại của dự án....”.

- Dự án triển khai từ năm 2002, “toàn bộ diện tích đất (69.092 m²) cần thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư Intresco – Khu 6A – Khu đô thị mới Nam thành phố đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và tạm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà thành phố thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án; sau khi thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định giao đất chính thức cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà thành phố để triển khai dự án (tại quyết định số 3171/QĐ-UB ngày 30/06/2004; tại quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 26/02/2007 và quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 31/01/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh). Trong đó, một phần diện tích của Dự án đã thực hiện xong bồi thường, giải phóng mặt bằng (diện tích 49.791.18 m²), đạt tỷ lệ 64,49%) trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành.”

Người dân chúng tôi đóng tiền mua nền đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà tại thời điểm những năm 2004-2006, lúc đó chúng tôi có nhiều sự lựa chọn nhưng đã chỉ tin tưởng vào dự án của Nhà Nước, dự án của một công ty thuộc Thành Ủy/Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (là cơ quan cao nhất của Đảng, Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh) nên đã quyết định mua ở dự án này như đặt trọn niềm tin vào Đảng và nhà nước. Tuy nhiên, đến nay đã 20 năm sau khi người dân đã đóng tiền (70% từ những năm 2006), một phần diện tích của Dự án đã thực hiện xong bồi thường, giải phóng mặt bằng (diện tích 49.791.18 m², đạt tỷ lệ 64,49% từ những năm 2004-2006), Từ đó đến nay 20 năm chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà vẫn chỉ hứa hẹn và đưa ra nhiều lý do viện cớ cho việc dự án vẫn dở dang. Hệ lụy là cuộc sống của chúng tôi vô

cùng khôn khổ, gặp phải rất nhiều khó khăn, không ổn định được cuộc sống, phải đi ở nhà thuê, nhà trọ, ảnh hưởng đến kinh tế gia đình, con cái học hành vất vả, thất học, dẫn đến khó tìm được việc làm tạo thêm gánh nặng cho gia đình và xã hội.....

2.2)- Kiến nghị của Ông Phạm Đức Minh, Bà Bùi Thị Diệp và Bà Phan Thị Kiều Oanh đại diện cho 23 cư dân Khu dân cư Intresco - Khu 6A - Khu chức năng số 6 - Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh:

Chúng tôi, những người dân bị thụ động bởi sự thay đổi cơ chế nhà nước, đặt niềm tin vào dự án của Nhà Nước, dự án của một công ty thuộc Thành Ủy/Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (là cơ quan cao nhất của Đảng, Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh) dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà, **xin được kêu cứu đến các cấp cơ quan thẩm quyền các sở ban ngành, Ban Quản lý khu Nam, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, Hiệp hội Bất động sản Tp. Hồ Chí Minh... xem xét hồ sơ pháp lý dự án, chủ đầu tư..... chỉ đạo, giám sát, có chế tài phù hợp, tháo dỡ cho người dân chúng tôi dự án kéo dài đã 20 năm gây thiệt hại rất nhiều cho người dân.**

Trên tinh thần vì nhân dân phục vụ, cái gì có lợi cho dân thì giải quyết. Đề nghị quý lãnh đạo căn cứ tình hình thực tế có cách tháo gỡ kịp thời, giúp người dân chúng tôi ổn định cuộc sống.

2.3)- Ý kiến đề xuất của Hiệp hội:

Hiệp hội nhận thấy hiện nay, trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có **nhiều dự án nhà ở thương mại “đền bù dở dang”** nên chủ đầu tư không thực hiện được thủ tục đầu tư xây dựng, không thể triển khai thực hiện dự án, hoặc chỉ thực hiện đầu tư xây dựng một phần dự án, không xây dựng được hoàn chỉnh hạ tầng của dự án, hoặc không kết nối được phần hạ tầng dự án đã đầu tư với hạ tầng chung của khu vực, trước hết là đường giao thông (*bởi lẽ, có đường giao thông thì mới làm được hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện cho dự án*).

Các **“dự án dở dang”** này đang làm xấu bộ mặt đô thị; gây thiệt hại cho khách hàng, cho người có đất bị thu hồi trong khu vực dự án, cho cả chủ đầu tư và làm thất thu ngân sách nhà nước.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp** với các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức rà soát, tổng hợp, phân loại các **“dự án dở dang”** để có **cơ chế giải quyết phù hợp** với từng dự án theo hướng **đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi, khách hàng, chủ đầu tư dự án và lợi ích cộng đồng.**

Hiệp hội đề xuất cơ chế Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện (*những nơi có “dự án dở dang”*) **chủ trì làm việc** với chủ đầu tư, người có đất bị thu hồi, khách hàng bàn bạc dân chủ, công khai, minh bạch để đi đến thống nhất giải pháp **“hài hòa lợi ích”**, **đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên.** Đặc biệt là **coi trọng** phương thức **hoán đổi “nền nhà tái định cư”, “căn nhà tái định cư”, “căn hộ tái định cư”** và các khoản **“hỗ trợ khác”** thật **sòng phẳng, ngang giá thị trường** cho người có đất bị **thu hồi**, đồng thời người có đất bị thu hồi cũng cần thấu hiểu và có tinh thần hợp tác cùng với các bên có liên quan.

3/- Dự án 2,9 ha phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Trường Thịnh do Bà Phan Thị Kiều Oanh và Bà Nguyễn Thị Bạch Dương đại diện cho 158 hộ dân kiến nghị:

3.1)- Nội dung kiến nghị của Bà Phan Thị Kiều Oanh và Bà Nguyễn Thị Bạch Dương đại diện cho 158 hộ dân:

- Chúng tôi là 158 hộ dân Khu dự án 2,9 ha Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. Thủ Đức vì đã đặt niềm tin tuyệt đối vào Nhà nước nên đã mua dự án của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh từ năm 2001, địa chỉ Công ty tại số 336 An Dương Vương, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm đó là **Công ty Xây dựng – May thuê Trường Thịnh thuộc Liên đoàn Lao động Tp. Hồ Chí Minh**, hoạt động dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Văn Phòng Thành Ủy Tp. Hồ Chí Minh.

- Pháp lý dự án rất rõ ràng:

+ Ngày 14/09/2000 Kiến trúc sư trưởng Tp. Hồ Chí Minh có công văn số 9733/KTST-QH về việc chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Xây dựng - May thuê Trường Thịnh.

+ Ngày 08/01/2001 UBND Quận 2 có tờ trình số 06/TT/UB gửi UBND Thành Phố giao **Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Phú Nhuận (lúc này trực thuộc Văn Phòng Thành Ủy Tp.HCM)** làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng **154 ha** và giao cho 14 nhà đầu tư thành phần tham gia trong đó có Công ty Xây dựng - May thuê Trường Thịnh (nay là Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh).

+ Ngày 18/01/2001 UBND TP. Hồ Chí Minh có công văn số 120/VP-ĐT chấp thuận tờ trình số 06/TT-UB của UBND Quận 2.

+ Ngày 11/12/2001 UBND TP. Hồ Chí Minh có quyết định số 7446/QĐ-UB về việc **giao đất cho Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.**

+ Ngày 07/03/2002 Kiến Trúc Sư Trưởng Tp Hồ Chí Minh có công văn số 697/KTST-ĐB2 về việc chấp thuận quy hoạch kiến trúc xây dựng cho Công ty Xây dựng – May thuê Trường Thịnh với quy mô 1,89285 ha.

+ Ngày 28/03/2005 UNND Quận 2 có CV số 890/UB-TNMT chấp thuận và điều chỉnh mở rộng ranh đất của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh lên 2,9 ha.

+ Ngày 12/09/2005 Sở Quy Hoạch Kiến Trúc có Văn bản số 2107/QHKT-ĐB2 về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 trên khu dự án đã được mở rộng thành 2,9 ha.

+ Do Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Phú Nhuận chậm triển khai dự án nên ngày 09/12/2014 UBND Tp. Hồ Chí Minh có quyết định số 5995/QĐ-UBND thu hồi dự án, nhưng tại khoản 3 điều 1 của công văn này lại nêu **việc thu hồi không ảnh hưởng đến các dự án thành phần (tức không ảnh hưởng đến dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh).**

+ Ngày 23/06/2016 dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh được UBND Quận 2 **phê duyệt Quy Hoạch chi tiết 1/500** theo công văn số 2193/QĐ-UBND.

- Dự án đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng, đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng 100%, đã kết nối hệ thống điện, nước và bàn giao cho Công ty điện lực Tp.HCM và Công ty cấp nước Thủ Đức quản lý.

- Dự án tiếp giáp với đường Nguyễn Duy Trinh hiện hữu xem như đã được kết nối vào hệ thống giao thông hoàn chỉnh, không bị trở ngại bởi việc kết nối giao thông với các dự án khác.

- Từ năm 2008 các cơ quan ban ngành khuyến khích các hộ dân xây nhà, hiện nay đã có 8 hộ dân xây nhà và đang sử dụng.

- Khách hàng mua nền của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh có rất nhiều người là bà con ở Thủ Thiêm bị giải tỏa về đây mua đất. Lúc đó chúng tôi có nhiều sự lựa chọn nhưng đã chỉ tin tưởng vào dự án của Nhà Nước, dự án của Liên đoàn lao động Tp.HCM (là cơ quan bảo vệ quyền lợi của người lao động) nên đã quyết định mua ở dự án này như đặt trọn niềm tin vào nhà nước. Tuy nhiên, đến nay đã 20 năm sau khi người dân đã đóng đầy đủ tiền mua quyền sử dụng đất mà người dân chúng tôi vẫn chưa được xây nhà, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hệ lụy là cuộc sống của chúng tôi vô cùng khó khăn, gặp phải rất nhiều khó khăn, không ổn định được cuộc sống, phải đi ở nhà thuê, nhà trọ, ảnh hưởng đến kinh tế gia đình, con cái học hành vất vả, thất học, dẫn đến khó tìm được việc làm tạo thêm gánh nặng cho gia đình và xã hội... một số hộ may mắn kịp xây nhà thì không được cấp hộ khẩu nên không được hưởng quyền lợi của một người dân địa phương như việc xin cấp hoặc xác nhận các loại giấy tờ dân sự, sống trong môi trường không được quản lý nên có nhiều tệ nạn, ô nhiễm, ảnh hưởng lớn đến cuộc sống,...

- Trong công văn báo cáo của các cơ quan ban ngành có nêu một trong các vướng mắc là do Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh chưa đóng tiền sử dụng đất, như vậy là không chính xác và chưa đầy đủ. Thực tế Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh **đủ có muốn đóng tiền thuế sử dụng đất cũng không thể** vì dự án tổng bị thu hồi. Nay cư dân khu 2,9 ha của chúng tôi tình nguyện tiếp tục cùng Công ty Trường Thịnh thực hiện nghĩa vụ thuế, đóng góp vào ngân sách của Nhà nước theo quy định để được cấp phép xây nhà và quyền sử dụng đất.

- Việc thay đổi cơ chế và các quyết định của các cơ quan ban ngành đã làm cho Công ty Trường Thịnh rơi vào thế “tiến thoái lưỡng nan” và khiến người dân chúng tôi 20 năm nay sống khổ sở, buộc lòng chúng tôi phải kêu cứu, khiếu nại kéo dài... Chúng tôi luôn tự hỏi rằng vì sao chúng tôi phải chịu khổ suốt 20 năm trong khi chúng tôi không mua đất của một dự án “ma” do một Công ty “ma” lập ra, chúng tôi đã đặt niềm tin vào dự án của các Công ty nhà nước, chủ đầu tư dự án chính và các dự án thành phần đều là các Công ty của nhà nước...

Chúng tôi kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, đặc cách cho khu dự án chúng tôi được bỏ qua bước công nhận chủ đầu tư (vì thực tế dự án đã hoàn thiện có thể đưa vào sử dụng, hơn nữa, không thể áp dụng luật hiện hành cho dự án cách đây 20 năm, nên việc Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư yêu cầu Công ty Trường Thịnh chứng minh năng lực để được công nhận chủ đầu tư là không cần thiết), tiến tới thủ tục giao đất, nộp thuế, bàn giao cho UBND Quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xây nhà.

Do nhu cầu cấp thiết về nhà ở, chúng tôi buộc phải xây nhà theo tinh thần của Luật Xây Dựng năm 2020 đã được sửa đổi và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Theo quy định của Luật xây dựng năm 2020, dự án của chúng tôi đã được phê duyệt Quy Hoạch chi tiết 1/500 thì hoàn toàn có cơ sở hợp pháp để xây nhà.

Gần đây, do nhu cầu cấp bách về nhà ở, có 4 hộ dân dựng nhà tạm tiền chế đã bị cơ quan chức năng phường, quận xuống phá dỡ mà không hề có thông báo cưỡng chế bằng

văn bản nào và không cho thời gian tháo dỡ, làm cho chúng tôi không tận dụng được vật tư, gây thất thoát tài sản, vi phạm nghiêm trọng về quy trình xử lý xây dựng (hình ảnh đính kèm).

Chúng tôi, những người dân bị thụ động bởi sự thay đổi cơ chế nhà nước, xin được kêu cứu đến các cấp cơ quan thẩm quyền mới thành phố Thủ Đức, các sở ban ngành, Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, Hiệp hội Bất động sản Tp. Hồ Chí Minh... xem xét hồ sơ pháp lý dự án, tháo dỡ cho người dân chúng tôi đã 20 năm không được cấp chủ quyền và không được xây dựng trên mảnh đất mà chúng tôi đã mua bằng mồ hôi nước mắt của cha ông và chính bản thân.

Chúng tôi rất mong được gặp quý lãnh đạo để trình bày thêm tâm tư nguyện vọng, nỗi khổ của chúng tôi trong gần 20 năm qua. Qua đó mong được sự quan tâm nhiều hơn, nhanh hơn của các cấp lãnh đạo trong việc giải quyết nhu cầu bức bách của người dân về việc được xây nhà và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên tinh thần vì nhân dân phục vụ, cái gì có lợi cho dân thì giải quyết. Đề nghị quý lãnh đạo căn cứ tình hình thực tế có cách tháo gỡ kịp thời, giúp người dân chúng tôi ổn định cuộc sống.

(Ghi chú của Hiệp hội: Bà Phan Thị Kiều Oanh cũng là khách hàng đã góp vốn mua nền nhà tại dự án Khu dân cư Intresco - Khu 6A - Khu chức năng số 6 - Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh trên đây)

3.2)- Kiến nghị của Bà Phan Thị Kiều Oanh và Bà Nguyễn Thị Bạch Dương đại diện cho 158 hộ dân:

Chúng tôi kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, **đặc cách cho khu dự án chúng tôi được bỏ qua bước công nhận chủ đầu tư** (vì thực tế dự án đã hoàn thiện có thể đưa vào sử dụng, hơn nữa, không thể áp dụng luật hiện hành cho dự án cách đây 20 năm, nên việc Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư yêu cầu Công ty Trường Thịnh chứng minh năng lực để được công nhận chủ đầu tư là không cần thiết), **tiến tới thủ tục giao đất, nộp thuế, bàn giao cho UBND Quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xây nhà.**

3.3)- Ý kiến của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh:

a. Các văn bản của Hiệp hội đã đề xuất về dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Trường Thịnh nằm trong dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái do Công ty TNHH MTV Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính:

(1) Văn bản số 16/2016/CV-HoREA ngày 22/03/2016 của Hiệp hội:

“Năm 2001, dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 có diện tích 154 ha được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính và 14 chủ đầu tư dự án thành phần. Công ty TNHH MTV Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản đầu tiên của Thành phố được thành lập trong thời kỳ đổi mới, và cũng là một điển hình thành công của công tác chỉnh trang, phát triển đô thị trên địa bàn quận Phú Nhuận. Tại dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2, Công ty Phú Nhuận là chủ đầu tư chính có nghĩa vụ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thi công hoàn tất hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục chính của dự án; Các chủ đầu tư dự án thành phần có

nghĩa vụ đóng góp kinh phí để thực hiện. Do thị trường bất động sản gặp khủng hoảng, bên cạnh những 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 gặp khó khăn nên chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ này, cộng với những khó khăn trong việc thương lượng bồi thường giải phóng mặt bằng, nên Công ty Phú Nhuận vẫn chưa hoàn thành được nghĩa vụ 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 trục 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. Thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Công ty Phú Nhuận và các chủ đầu tư dự án thành phần cần phải sớm ngồi lại với nhau để tìm 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 trục chính của dự án.

Qua trao đổi thống nhất với Công ty Phú Nhuận và một số chủ đầu tư dự án thành phần, Hiệp hội nhất trí đề xuất các giải pháp như sau:

1. Do Ủy ban nhân dân Thành phố đã có quyết định số 5995/QĐ-UBND ngày 09/12/2014, Hiệp hội đề nghị Công ty Phú Nhuận sớm tổ chức cuộc họp (tốt nhất là ngay trong tháng 03/2016) với các chủ đầu tư dự án thành phần của dự án để đối chiếu số liệu kinh phí đóng góp của các chủ đầu tư dự án thành phần, diện tích đất đã đền bù được, thực trạng thi công các tuyến đường... để thống nhất phương hướng phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 2 nhằm tìm ra giải pháp thực hiện hệ thống hạ tầng chính của dự án.

2. Hiệp hội nhất trí đề nghị Ủy ban nhân dân quận 2 chấp thuận giao cho Ban Quản lý đầu tư xây dựng quận 2 làm chủ đầu tư Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây lắp các tuyến đường thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (154 ha) để kết nối vào hệ thống hạ tầng quận 2. Trước hết, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân quận 2 trình Ủy ban nhân dân Thành phố và Hội đồng nhân dân Thành phố để thu hồi diện tích đất hạ tầng kỹ thuật chính của dự án để giao cho Ban Quản lý đầu tư xây dựng quận 2 làm chủ đầu tư. Do công trình này mang lại lợi ích trực tiếp cho các chủ đầu tư trong khu vực dự án 154 ha, Hiệp hội đề nghị Công ty Phú Nhuận và các chủ đầu tư dự án thành phần của dự án đóng góp kinh phí để Ban Quản lý đầu tư xây dựng quận 2 thực hiện công trình này”.

(2) Văn bản số 46/2021/CV-HoREA ngày 06/05/2021 của Hiệp hội:

“Năm 2001, dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 có diện tích 154 ha được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính và 14 chủ đầu tư dự án thành phần, trong đó có

Công ty Xây dựng - May thuê Trường Thịnh nay đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Trường Thịnh (Công ty Trường Thịnh). Tại dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông, quận 2, Công ty Phú Nhuận là chủ đầu tư chính có nghĩa vụ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thi công hoàn tất hệ thống hạ tầng kỹ thuật trực chính của dự án; Các chủ đầu tư dự án thành phần có nghĩa vụ đóng góp kinh phí để thực hiện.

Do hạn chế năng lực và thiếu sự phối hợp hiệu quả, đồng bộ của chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần, nên mặc dù Công ty Trường Thịnh là chủ đầu tư dự án thành phần đã hoàn thành nghĩa vụ đóng góp kinh phí, cộng với những khó khăn trong việc thương lượng bồi thường giải phóng mặt bằng, nên Công ty Phú Nhuận vẫn chưa hoàn thành được nghĩa vụ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trực chính của dự án. Một số chủ đầu tư dự án thành phần, trong đó có Công ty Trường Thịnh 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.

Ngày 09/12/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 5995/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 7446/QĐ-UB ngày 11/12/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính tại phường Bình Trưng Đông và Cát Lái, quận 2. Tại Khoản 3 Điều 1 của Quyết định này có nêu **“3. Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất trước đây không bị ảnh hưởng bởi Quyết định này; các dự án thành phần còn lại chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất, nếu các chủ đầu tư có nhu cầu thực hiện dự án thì thực hiện theo quy định hiện hành”** (tức không ảnh hưởng đến dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh).

Do chủ đầu tư chính đã bị thu hồi dự án, do không hoàn thành trách nhiệm giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng làm ảnh hưởng đến 14 chủ đầu tư dự án thành phần, nên Công ty Trường Thịnh vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và làm sổ đỏ cho khách hàng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của khách hàng, khiến cho 158 hộ dân thuộc dự án 2,9 ha phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức không thể xây nhà ổn định cuộc sống.

Hiệp hội kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét kiến nghị của 158 khách hàng đã mua nền thuộc dự án 2,9 ha phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, trong đó có 08 khách hàng đã xây dựng nhà và đang cư ngụ ổn định tại dự án, không phải thực hiện lại thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư” và giao cho Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện công tác xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất dự án thành phần của Công ty Trường Thịnh, để đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 158 hộ dân dự án 2,9 ha của Công ty Trường Thịnh tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo giải quyết dứt điểm khoảng 14 dự án thành phần thuộc dự án khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức, đã kéo dài gần 20 năm qua”.

(3) Văn bản số 14/2022/CV-HoREA ngày 15/03/2022 của Hiệp hội:

Tại Mục 63 của Văn bản số 14/2022/CV-HoREA đã nêu trường hợp vướng mắc của Công ty TNHH MTV XD Kinh doanh Nhà Phú Nhuận như sau:

“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”.

b. Một số “vướng mắc”, hạn chế của “mô hình dự án khu đô thị, khu dân cư có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần”:

Căn cứ các quy định pháp luật tại thời điểm khoảng 15-20 năm trước đây, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện “mô hình dự án khu đô thị, khu dân cư có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần” như một số dự án sau đây:

- Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái (154 ha) thành phố Thủ Đức (quận 2 cũ) do Công ty TNHH MTV XD Kinh doanh Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính và 14 chủ đầu tư dự án nhà ở thứ cấp, trong đó có dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh (nêu trên).

- Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức (quận 9 cũ) có quy mô 82,52 ha do Công ty Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính. Trong đó, điển hình là 02 dự án thành phần bị “vướng” là: (i) Dự án nhà ở xã hội Nam Lý (quy mô diện tích 4.557,2 m², dự kiến xây dựng 26 tầng với 291 căn hộ) tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, do Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm chủ đầu tư dự án thành phần, tuy dự án đã giải phóng mặt bằng nhưng vẫn chưa được chấp thuận đầu tư để triển khai thực hiện; (ii) Dự án Khu nhà ở Him Lam (quy mô diện tích 2,16 ha với 34 nền nhà biệt thự) do Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Him Lam làm

chủ đầu tư, đã được xây dựng cơ sở hạ tầng từ năm 2016 nhưng vẫn chưa được giao đất dự án để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

- 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 Thạnh Mỹ Lợi (174 ha) do Công ty Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính.

- Dự án Khu nhà ở Thạnh Mỹ Lợi Villa (34 ha) do Công ty CP Đầu tư Thủ Thiêm làm chủ đầu tư chính và 04 chủ đầu tư dự án thành phần, **đã triển khai thực hiện hoàn thành dự án “suôn sẻ” do chủ đầu tư chính có năng lực, nhất là năng lực tài chính.**

Trong các dự án khu đô thị, khu dân cư thực hiện theo **“mô hình dự án khu đô thị, khu dân cư có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần”** (trên đây) thì chỉ có Dự án Khu nhà ở Thạnh Mỹ Lợi Villa (34 ha) do Công ty CP Đầu tư Thủ Thiêm làm chủ đầu tư chính và 04 chủ đầu tư dự án thành phần, **đã triển khai thực hiện hoàn thành dự án “suôn sẻ” do chủ đầu tư chính có năng lực, nhất là năng lực tài chính;** Còn lại hầu hết các dự án đều bị **“vướng mắc”**, hạn chế chủ yếu như sau:

(1) Chủ đầu tư chính và nhiều chủ đầu tư thứ cấp thiếu năng lực, chủ yếu là **thiếu năng lực tài chính** để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, dẫn tới dự án **“da beo”** không thể thực hiện được thủ tục đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng. Cá biệt, có trường hợp chủ đầu tư chính bị thanh tra, điều tra như Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức (quận 9 cũ) do Công ty Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính.

(2) Một số chủ đầu tư thứ cấp có năng lực mạnh, điển hình là Công ty Him Lam đã bồi thường giải phóng mặt bằng, đã đầu tư xây dựng 100% cơ sở hạ tầng của dự án thành phần, nhưng vẫn chưa được giao đất do bị lệ thuộc vào chủ đầu tư chính.

(3) Một số dự án thành phần có vị trí thuận lợi như dự án 2,9 ha của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Duy Trinh thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái (154 ha) do Công ty Địa ốc Phú Nhuận làm chủ đầu tư chính; hoặc Dự án nhà ở xã hội Nam Lý của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền tiếp giáp với mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc (82,52 ha) do Công ty Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính, nhưng các dự án này vẫn chưa thể triển khai thực hiện được, do chưa được tách thành dự án độc lập.

c. Kiến nghị của Hiệp hội đề tháo gỡ “vướng mắc” của các dự án thực hiện theo “mô hình dự án khu đô thị, khu dân cư có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần”:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên Môi trường và các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức rà soát, tổng hợp, phân loại các dự án thực hiện theo **“mô hình dự án khu đô thị, khu dân cư có chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần”** để có cơ chế giải quyết phù hợp với từng dự án theo hướng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi, khách hàng, chủ đầu tư dự án và lợi ích công cộng.

(2) Hiệp hội đề xuất cơ chế Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có “dự án dở dang”) chủ trì làm việc với chủ đầu tư, người có đất bị thu hồi, khách hàng bàn bạc dân chủ, công khai, minh bạch để đi đến thống nhất giải pháp đảm bảo **“hài hòa” quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các bên.** Đặc biệt là coi trọng phương thức hoán

đổi “nền nhà tái định cư”, “căn nhà tái định cư”, “căn hộ tái định cư” và các khoản **“hỗ trợ khác”** thật sòng phẳng, ngang giá thị trường cho người có đất bị thu hồi, đồng thời người có đất bị thu hồi cũng cần thấu hiểu và có tinh thần hợp tác cùng với các bên có liên quan.

(3) Hiệp hội đề xuất xem xét **phương án giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện (Ban Quản lý đầu tư xây dựng cấp huyện) 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 trục chính của dự án** theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 để kết nối vào hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Chủ đầu tư chính và các 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 cấp huyện thực hiện công trình này, **tương tự** như kinh nghiệm từ cách làm của **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.

(4) Hiệp hội đề xuất xem xét có thể thực hiện ngay việc **tách “dự án thành phần” thành “dự án độc lập”** đối với các trường hợp sau đây:

- Một là, **dự án thành phần đã bồi thường giải phóng mặt bằng, hoặc đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng** của dự án, như trường hợp Dự án Khu nhà ở Him Lam (nêu trên).

- Hai là, **dự án thành phần đã bồi thường giải phóng mặt bằng, tiếp giáp với đường đô thị hiện hữu**, như trường hợp Dự án Khu nhà ở của Công ty Trường Thịnh và Dự án nhà ở xã hội Nam Lý của Công ty Thảo Điền (nêu trên).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
Sở Kế hoạch Đầu tư;
- Cty CP Đầu tư Kinh doanh nhà;
Cty XD&KDN Phú Nhuận; Cty Thảo Điền;
- Cty Him Lam; Cty Trường Thịnh;
Các cá nhân đại diện trong Đơn kiến nghị;
- 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