

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 81/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 09 năm 2021

“V/v Đề nghị đẩy mạnh xã hội hoá đầu tư để thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị”

Kính gửi: Ban Kinh tế Trung ương

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý kiến về kinh tế đô thị và các giải pháp xã hội hoá đầu tư tạo nguồn lực để thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị cũ nhằm mục tiêu phát triển đô thị bền vững.

1/- Thực trạng đô thị và các điều kiện để đô thị phát triển bền vững:

1.1)- Thực trạng đô thị:

Nước ta hiện có 863 đô thị, gồm 2 đô thị đặc biệt; 23 đô thị loại I; 31 đô thị loại II; 48 đô thị loại III; 87 đô thị loại IV và 672 đô thị loại V. Trong đó, 25 đô thị lớn nhất gồm 2 đô thị đặc biệt trực thuộc Trung ương (*Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh*) và 23 đô thị loại I (*trong đó có 3 đô thị loại I là thành phố trực thuộc Trung ương gồm Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ*) và 16 đô thị loại I là thành phố tỉnh lỵ. Riêng thành phố Thủ Đức và thành phố Vũng Tàu là đô thị loại I không phải là tỉnh lỵ.

Đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hoá cả nước đạt khoảng 40%, nhưng xét về chỉ tiêu quy mô dân số thì tỷ lệ đô thị hoá chỉ đạt 36,8%. Nhìn chung, nước ta chưa hình thành được mạng lưới đô thị quốc gia cân đối, hài hoà, bổ trợ lẫn nhau và còn “*châm chước*” một số tiêu chí khi phân loại đô thị.

Do hình thể đất nước trải dài từ Bắc xuống Nam mà mới chỉ có hai đô thị đặc biệt phía Bắc và phía Nam, nên rất cần thiết phát triển một đô thị đặc biệt trực thuộc Trung ương của khu vực miền Trung.

Hiệp hội nhận thấy, đô thị là khu vực tập trung đông dân cư sinh sống và chủ yếu hoạt động trong những lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội, du lịch, dịch vụ của cả nước hoặc vùng lãnh thổ, như thị trấn, phường, quận, thị xã, thành phố, trong đó có thành phố trực thuộc cấp tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương.

Các đô thị trên thế giới đều có quá trình hình thành, phát triển như một cơ thể sống. Có những đô thị có lịch sử hàng trăm năm vẫn tiếp tục phát triển hiện đại, bền vững; có đô thị phát triển nhanh nhưng không bền vững; có đô thị thiếu động lực phát triển và cũng có đô thị bị suy thoái đang dần lụi tàn.

1.2)- Điều kiện “cần và đủ” để phát triển đô thị bền vững:

Để phát triển đô thị bền vững, có năng lực cạnh tranh trong nước, hoặc trên phạm vi toàn cầu thì phải có các “*điều kiện cần và đủ*”.

“*Điều kiện cần*” phải có để phát triển đô thị bao gồm hai nhân tố chính là có **quy mô dân số** và có **quy mô diện tích** phù hợp với từng loại hình đô thị. Trong đó “*cơ cấu dân số vàng*” với lực lượng lao động được đào tạo và kỹ năng là nhân tố có tính quyết định nhất.

Nhưng đi đôi với “*điều kiện cần*” thì phải có các “*điều kiện đủ*” không thể thiếu, đó là **quy mô nền kinh tế đô thị**, là **phương thức phát triển, vận hành nền kinh tế đô thị** và **khung thể chế pháp luật kiến tạo môi trường đầu tư, kinh doanh**, để huy động các nguồn lực phát triển đô thị bền vững.

Đô thị muốn phát triển bền vững thì phải thực hiện đồng bộ cả **phát triển các khu đô thị mới** đi đôi với **cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị cũ** theo quy hoạch như hai cái cánh của chim phượng hoàng.

Phát triển các khu đô thị mới là cần thiết để đảm bảo quy mô đô thị, quy mô nền kinh tế đô thị và chủ yếu là phát triển “*đô thị nén*” với nhà cao tầng để sử dụng đất “*tiết kiệm, có hiệu quả*”, dành nhiều không gian trên mặt đất cho giao thông, cây xanh và các công trình phục vụ lợi ích công cộng. Tuy nhiên, qua đại dịch CoViD-19 thì cần hoàn thiện bộ tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng nhà cao tầng không để lây lan virus trong toà nhà.

Nhưng, phát triển các khu đô thị mới vẫn có “**giới hạn**”, có “**điểm dừng**” theo ranh quy hoạch đô thị, như tại các nước công nghiệp phát triển đã định hình rất rõ khu vực đô thị, khu vực nông nghiệp nông thôn. Tuy nhiên, khi động lực phát triển của đô thị bị suy yếu thì vẫn cần thiết xem xét điều chỉnh quy hoạch, mở rộng ranh đô thị, chứ không “*cứng nhắc*” giữ ranh cũ. Đồng thời, **đô thị luôn nằm trong “mạng lưới đô thị, chùm đô thị” không phụ thuộc vào địa giới hành chính.**

Bên cạnh đó, phải kiểm soát và khắc phục xu thế phát triển đô thị theo chiều rộng kiểu “**vết dầu loang**” như các đô thị ở nước ta trong mấy chục năm qua, vừa sử dụng lãng phí quỹ đất, vừa khó đầu tư hệ thống giao thông đô thị có sức chở lớn như metro.

1.3)- Cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị phải là hoạt động thường xuyên, rất quan trọng để đảm bảo đô thị phát triển bền vững:

Hiệp hội nhận thấy, theo thời gian thì các “*khu đô thị mới*” rồi sẽ trở thành các “*khu vực đô thị cũ*”, lại trở thành đối tượng cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị.

Do vậy, hoạt động cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị là hoạt động thường xuyên, quan trọng nhất.

Về khái niệm, Hiệp hội đề nghị sử dụng khái niệm “*cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị*” để hoàn thiện khái niệm “*cải tạo, chỉnh trang đô thị*” của Luật Quy hoạch đô thị; để nhấn mạnh yếu tố “*tái phát triển*” trong hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị.

2/- Quá trình tái hình thành thị trường bất động sản kể từ sau năm 1986 đến nay đi liền với hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị cũ và phát triển các khu đô thị mới, từ thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh:

2.1)- Đường lối “đổi mới” của Đảng, phát triển nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự lãnh đạo của Đảng và sự quản lý của Nhà nước:

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986 quyết định đường lối “*đổi mới*”, chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung quan liêu bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, dưới sự lãnh đạo của Đảng và sự quản lý của Nhà nước, mở ra kỷ nguyên mới phát triển đất nước theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, hội nhập quốc tế.

Năm 1987, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm bán hoá giá nhà cho người đang thuê. Sau đó, có người bán lại căn nhà được hoá giá này cho người khác và hưởng được khoản “*chênh lệch giá*” lớn.

Bên cạnh đó, các doanh nghiệp xây lắp quốc doanh được phép xây dựng nhà ở để bán cho khách hàng theo giá bảo tồn vốn với lãi định mức theo công thức:

Giá bán nhà = Giá thành + lãi định mức

Một số người mua được nhà này đem bán lại để hưởng “*chênh lệch giá*”, thực chất là mua bán nhà kiếm lợi nhuận.

Khoảng đầu những năm 1990, Nhà nước cũng cho phép người xuất cảnh hợp pháp được “*ủy quyền*” nhà ở (thực chất là được bán nhà).

Các nguồn nhà ở (*nêu trên*) đã làm tăng dần nguồn cung nhà ở và các hoạt động mua bán, chuyển nhượng nhà là những giao dịch của thị trường bất động sản ở giai đoạn sơ khai. Có thể nói, đây là khởi đầu cho sự tái hình thành trở lại thị trường bất động sản kể từ sau năm 1986.

Trong giai đoạn này, các doanh nghiệp xây lắp quốc doanh cũng là **lực lượng nòng cốt** tham gia cải tạo, chỉnh trang một số khu đô thị cũ theo kế hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2)- Cơ chế, chính sách, pháp luật nhìn chung vẫn đi chậm hơn so với tình hình thực tiễn:

Luật Đất đai 1987 đầu tiên ra đời, nhưng trong giai đoạn 1987-1993, pháp luật vẫn “*chưa thừa nhận đất có giá*” và “*chỉ coi nhà ở là tư liệu tiêu dùng*” chưa được coi là “*hàng hoá*”.

Nhưng, trên thực tế thì **nhà ở đã được xã hội coi là tài sản có giá trị nhất** lúc bấy giờ, trong lúc đất đai chưa được coi là tài sản cá nhân có giá trị như nhà ở (*tại thời điểm này pháp luật quy định đất đai thuộc sở hữu nhà nước*), nên người dân “**đề**” thống nhất trong công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị và chấp hành theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Luật Đất đai 1993 đánh dấu **bước ngoặt**, đã xác định “**đất có giá**”; “**nhà ở vừa là tư liệu tiêu dùng, vừa là hàng hoá**”, dẫn đến thị trường bất động sản tiếp tục phát triển ngày càng mạnh cả về số lượng và chất lượng và kể từ đây, thị trường bất động sản cũng bắt đầu **ném mùi “khủng hoảng”, “sốt bong bóng”** hoặc bị “**đóng băng**”.

Và cũng từ thời điểm này, việc thực hiện các dự án phát triển các khu đô thị mới, hoặc các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị cũ bắt đầu “**khó hơn**”, nhất là khâu **bồi thường giải phóng mặt bằng** và phải chuyển sang thực hiện theo cơ chế thị trường.

Ngay từ cuối thập niên 1980, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là địa phương đầu tiên thực hiện phương thức “**đổi đất lấy hạ tầng**” khi đầu tư xây dựng tuyến đường Hạ Long ven biển và một số trục đường giao thông khác làm thay đổi bộ mặt đô thị thành phố Vũng Tàu và các huyện, thị xã.

Bên cạnh đó thành phố Hồ Chí Minh cũng đã thực hiện một số dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, tái định cư cho người dân, hoặc xây dựng một số khu dân cư mới, theo phương thức “**Nhà nước và nhân dân cùng làm**”, hoặc “**đổi đất nông nghiệp lấy đất ở**” (*Người có đất nông nghiệp trong dự án được đổi lấy đất ở đã xây dựng hạ tầng với tỷ lệ quy đổi 8% - 12%. Cơ chế hoán đổi “rất phù hợp” này đã bị dừng thực hiện kể từ năm 2009*) với các dự án như Khu dân cư Xóm Cải quận 5, Khu dân cư Xóm Đầm quận 8, Khu phố chợ Bình Chánh, Khu dân cư Bàu Cát quận Tân Bình, Khu dân cư Đình Bộ Lĩnh quận Bình Thạnh...

Nhưng mãi đến năm 2009 mới có Luật Quy hoạch đô thị về phát triển đô thị mới và cải tạo, chỉnh trang đô thị, lần đầu tiên quy định *đai* “*việc lập quy hoạch chi tiết trục đường mới trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau: Phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 mét mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường dự kiến; Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường*” và đến năm 2013, căn cứ định hướng của Nghị quyết 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “*đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị, cần quy hoạch cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để thu hồi đất, tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư cho các công trình này, hỗ trợ người có đất bị thu hồi và tăng thu ngân sách nhà nước*”, Luật Đất đai 2013 có các quy định cụ thể về các trường hợp thu hồi đất để phát triển khu đô thị mới, chỉnh trang đô thị vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Trong giai đoạn này, đã thực hiện một số dự án hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, nhà ở theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Và mãi đến năm 2020 mới có Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (**Luật PPP**).

3/- Một số nhận xét rút ra từ các mô hình cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị cũ và phát triển các khu đô thị mới trong 30 năm qua:

Hiệp hội tổng hợp một số nhận xét rút ra từ các mô hình cải tạo, chỉnh trang tái phát triển đô thị và phát triển các khu đô thị mới đã thực hiện trong 30 năm qua tại thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

3.1)- Một số mô hình cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị cũ:

a. Mô hình Nhà nước chủ trì, chỉ đạo thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển khu dân cư lụp xụp tại quận nội thành, tái định cư cho người dân, theo phương thức “Nhà nước và nhân dân cùng làm”, “củ đậu nấu đậu” đầu thập niên 1990:

a1. Dự án Khu dân cư Xóm Cải, quận 5:

Dự án đầu tiên thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển khu dân cư lụp xụp tại quận nội thành là Dự án Khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5 hoàn thành năm 1993, nguyên là khu nhà lụp xụp dày đặc nằm phía sau dãy nhà phố đường Nguyễn Trãi, gồm các hẻm nhỏ chỉ xe hai bánh mới đi lại được, diện tích khoảng 3,6 ha, mật độ xây dựng hơn 80%; hệ số tầng chỉ khoảng 1,05.

Sau khi thực hiện dự án, xây dựng lại thành 5 lô nhà chung cư 4-5 tầng với mật độ xây dựng giảm xuống còn khoảng 45%, dành nhiều diện tích đất làm đường nội bộ xe chữa cháy vào được kết nối với đường giao thông đô thị và có nhóm cây xanh, hệ số tầng tăng lên khoảng 3,5 và đã tái định cư tại chỗ cho 100% dân cư tại đây.

a2. Phương thức thực hiện:

- Nhà nước giữ vai trò chủ trì điều phối toàn bộ hoạt động cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển khu dân cư lụp xụp, từ quy hoạch, xác định ranh dự án; khảo sát điều tra, lập phương án tạm cư, tái định cư và giao cho Ban Quản lý công trình xây dựng quận 5 làm chủ đầu tư dự án, lập quy hoạch chi tiết khu vực đầu tư; đấu thầu lựa chọn các nhà thầu xây dựng, thực hiện toàn bộ dự án.

- Ủy ban nhân dân quận 5 phối hợp với các đơn vị quân đội để giải quyết tạm cư cho người dân trong các khu doanh trại quân đội trong thời gian chờ tái định cư.

- Ngân sách nhà nước đầu tư trực tiếp vào các công trình hạ tầng tối thiểu như cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng trên phần đường giao thông kết nối với đường giao thông nội bộ dự án... Phần ngân sách nhà nước ứng chi trước cho dự án được thu hồi lại cho ngân sách khi bán căn hộ của dự án cho người tái định cư và khách hàng mua nhà.

- Người dân đồng tình hợp tác.

- Tất cả các chủ sở hữu nhà cũ được mua căn hộ tái định cư tại chỗ theo giá bảo toàn vốn; Số căn hộ dôi dư được bán cho một số cán bộ công nhân viên chưa có nhà ở với giá vốn cộng (+) 20% “*giá chênh lệch*” so với giá bán nhà tái định cư, để thu hồi vốn đầu tư cho ngân sách nhà nước theo “*nguyên tắc phi lợi nhuận*”.

- Chỉ giải toả 4 căn nhà mặt tiền đường Nguyễn Trãi để mở rộng hẻm cũ thành đường giao thông nội bộ dự án kết nối với đường phố trong khu vực.

- Thực hiện đồng thời dự án Xóm Cải với dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị khu dân cư Hùng Vương liền ranh, hình thành nên khu vực đô thị khang trang hiện nay.

- Bên cạnh đó, các chủ sở hữu nhà mặt tiền đường Nguyễn Trãi cũng tự cải tạo, xây dựng lại nhà ở kết hợp kinh doanh theo quy hoạch được duyệt, trở thành khu phố thương mại, dịch vụ.

Hạn chế lớn nhất của cách làm này là **ngân sách nhà nước không có đủ nguồn lực** để ứng vốn đầu tư trước (*thu hồi vốn sau*), nên **chỉ làm được** các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị **quy mô nhỏ**.

b. Mô hình doanh nghiệp nhà nước làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư kết hợp với chỉnh trang, tái phát triển khu dân cư lụp xụp tại quận nội thành, tái định cư cho người dân, theo phương thức “Nhà nước và nhân dân cùng làm” được nâng cấp thành phương thức “lấy đô thị nuôi đô thị”:

Khoảng năm 1990, thành phố thành lập Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn và các quận thành lập doanh nghiệp nhà nước để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn, như Dự án Khu dân cư Bàu Cát quận Tân Bình, quy mô hơn 100 ha; Dự án Khu dân cư Đinh Bộ Lĩnh phường 26 quận Bình Thạnh; Dự án Khu đô thị mới An Phú - An Khánh quy mô 131 ha; hoặc các dự án xây dựng lại các khu nhà chung cư cũ kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị tại các quận, mà điển hình là các dự án do Công ty Quản lý Phát triển nhà quận 4 thực hiện đã bước đầu làm thay đổi bộ mặt đô thị của khu vực.

Hạn chế lớn nhất của cách làm này lúc bấy giờ là các doanh nghiệp nhà nước của thành phố, của các quận đều **rất thiếu vốn** do chỉ được giao vốn rất nhỏ, dẫn đến **hiều dự án bị dở dang kéo dài**, trước hết là không có tiền để bồi thường giải phóng mặt bằng. Lúc đó, doanh nghiệp chỉ trông cậy vào nguồn vay tín dụng từ Ngân hàng Cổ phần Phát triển nhà (HDB) mới được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thành lập với nguồn vốn rất hạn chế.

Hiện nay, Nhà nước chủ trương thoái vốn trong các doanh nghiệp nhà nước thuộc lĩnh vực bất động sản, nên vai trò của các doanh nghiệp nhà nước lại càng hạn chế hơn và các doanh nghiệp nhà nước cũng **không cạnh tranh nổi với các tập đoàn, doanh nghiệp tư nhân đang hoạt động rất năng động, hiệu quả**.

c. Chương trình di dời nhà trên và ven kênh rạch kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị sử dụng nguồn vốn vay ODA cũng theo phương thức “lấy đô thị nuôi đô thị”:

Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thành công nhiều dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị, mà điển hình nhất là Dự án Kênh Nhiêu Lộc- Thị Nghè, đã làm thay đổi diện mạo đô thị, tái định cư và “*đổi đời*” cho người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị.

Nguồn vốn thực hiện giai đoạn 1 của dự án này rất lớn, chủ yếu là **nguồn vốn ODA được Ngân hàng Thế giới (WB) cho vay dài hạn** hơn 6.000 tỷ đồng với nhiều ưu đãi. Nhưng tại thời điểm đó, thành phố cũng phải bố trí **vốn đối ứng rất lớn (bằng 30% tổng mức đầu tư)** và đến nay còn phải trả nợ vay cho WB.

Hiện nay, WB đang xem xét cho thành phố vay vốn thực hiện tiếp Giai đoạn 2 dự án môi trường nước, nhằm thu gom, xử lý nước thải đô thị lưu vực Kênh Nhiêu Lộc- Thị Nghè.

Một số nhận xét rút ra từ Dự án Kênh Nhiêu Lộc- Thị Nghè và các dự án kênh rạch khác:

(1) Do Nhà nước không có đủ nguồn vốn, nên chỉ bồi thường giải phóng mặt bằng đến “*biên kỹ thuật*” (*cách mép cao bờ kênh vào 17 m²*) để làm đường Trường Sa, đường Hoàng Sa và không thể thực hiện được việc bồi thường giải phóng mặt bằng đến “*biên chỉnh trang*” (*vào thêm 50 m nữa*). Do vậy, Nhà nước không thể vừa mở đường giao thông mới, giải phóng lòng kênh rạch, xây dựng bờ kè, xây dựng các công trình hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng, vừa có được “*quỹ đất sạch*” phục vụ đầu tư phát triển để đưa ra **đấu giá đất**, qua đó có thể **thu hồi đủ vốn đầu tư** và để trả nợ WB, “*củi đậu nấu đậu, lấy mỡ nó rán nó*”, “*lấy đô thị nuôi đô thị*” để giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

(2) Thực hiện các dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị, Nhà nước chưa có cơ chế chính sách điều tiết giá trị phần **chưa có cơ chế chính sách điều tiết giá trị phần “chênh lệch địa tô” tăng lên** sau khi đầu tư xây dựng đường giao thông, hạ tầng đô thị, như nguyên tắc của Luật Đất đai 2003, 2013 quy định “*Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại*”. Phần “*chênh lệch địa tô*” này rơi vào túi riêng của nhiều đối tượng trong xã hội. Trên thực tế, Nhà nước chỉ thu được phần thuế đánh trên hoạt động đầu tư kinh doanh dịch vụ sau này.

(3) Thực hiện các dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị là công việc **mới mẻ** phải được rà soát, điều chỉnh kịp thời để đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội. Do vậy, có dự án, công trình chưa thật phù hợp, như xây dựng cống hộp đoạn thượng nguồn Kênh Nhiều Lọc làm giảm năng lực thoát nước của một hướng thoát nước mưa của sân bay Tân Sơn Nhất; hoặc làm cống hộp Kênh Hàng Bàng nhưng 20 năm sau phải khôi phục xây dựng lại kênh hở.

Hiệp hội nhận thấy, phương thức cải tạo, chỉnh trang đô thị bằng **nguồn vốn ODA hoàn toàn có thể tiếp tục thực hiện trong thời gian tới đây**. Nhưng cần **lựa chọn** nguồn **vốn ODA** có điều kiện phù hợp, có lợi nhất cho đất nước, bởi lẽ có nguồn vốn ODA thường kèm theo những điều kiện khắt khe, tạo lợi thế lớn cho bên cấp vốn ODA.

Hiện nay, Chính phủ có cơ chế cho cấp tỉnh vay lại nguồn vốn ODA để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị, đường giao thông là rất cần thiết để nâng cao trách nhiệm và hiệu quả sử dụng nguồn vốn này.

Đồng thời, Hiệp hội đề xuất Chính phủ xem xét phương thức **cho phép doanh nghiệp tư nhân** tìm kiếm nguồn **vốn ODA** mà **không ràng buộc phải có bảo lãnh của Chính phủ** để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, ví dụ: Năm 2015, Cơ quan JICA Nhật Bản đã có tín dụng thư về cấp tín dụng cho Công ty Cổ phần Hà Nội Ngàn năm là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên được xác nhận nguồn vốn ODA của Nhật Bản, để thực hiện Dự án cải tạo, chỉnh trang, di dời tái định cư các hộ dân sống trên và ven Rạch Xuyên Tâm, quận Bình Thạnh, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án.

d. Cơ chế chính sách về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư kết hợp với chỉnh trang đô thị:

Trong giai đoạn 2015-2020, công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của cả nước gần như bị đình trệ, tại thành phố Hồ Chí Minh chỉ có 02 chung cư cũ được cải tạo, xây mới trong số 237 chung cư kế hoạch đề ra và 03 chung cư đang thi công đang dở có quy mô khoảng 260.000 m² sàn với hơn 2.000 căn hộ, do vướng mắc về cơ chế, chính sách và quy định pháp luật, nhất là Nghị định 101/2015/NĐ-CP “*Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” thiếu tính khả thi.

Bên cạnh đó, cũng đã có **cách làm mới** là một số khu nhà chung cư được doanh nghiệp tư nhân thỏa thuận mua lại theo giá thị trường với tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà chung cư phức hợp mới, như quận 3 có 05 trong tổng số 48 khu nhà chung cư cũ được các doanh nghiệp mua lại để đầu tư theo phương thức này.

Mới đây, Chính phủ đã ban hành **Nghị định số 69/2021/NĐ-CP “Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”** có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2021 **có tính khả thi rất cao**, sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và đẩy mạnh việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Tuy nhiên, vẫn còn một số “*vướng mắc*” pháp luật cần được tiếp tục xem xét giải quyết, nhằm đảm bảo cho việc thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP được thông suốt, thống nhất và đồng bộ như cần sửa đổi Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 theo hướng quy định tỷ lệ khoảng 80% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý phá dỡ nhà chung cư thì phù

hợp hơn; hoặc cần bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 về việc miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Chính phủ; hoặc cần bổ sung điểm d Khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư 2020 về đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hệ thống cơ chế chính sách về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ngày càng được hoàn thiện sẽ **đẩy mạnh** hơn nữa công tác cải tạo, **chỉnh trang, tái phát triển đô thị trong những năm tới đây.**

đ. Các dự án nâng cấp đô thị và cuộc vận động “Nhà nước và nhân dân cùng làm”, “dân tự bỏ tiền, tự quản lý, tự thực hiện và thụ hưởng công trình” thông qua việc **hiền đất làm đường, mở rộng hẻm, cải tạo nâng cấp hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, làm các công trình phúc lợi công cộng cả ở khu vực đô thị và nông thôn từ mấy chục năm nay, đạt hiệu quả rất tốt về nhiều mặt:**

Trong nhiều năm trước đây, thành phố Hồ Chí Minh có “Ban Quản lý dự án nâng cấp đô thị”, nay được sáp nhập vào “Ban Quản lý đầu tư xây dựng các công trình xây dựng dân dụng” thuộc Sở Xây dựng, làm chủ đầu tư các dự án nâng cấp đô thị, như mở rộng hẻm, cải tạo, nâng cấp hệ thống cấp, thoát nước khu dân cư hiện hữu, làm chủ đầu tư dự án nhà tái định cư (như Khu tái định cư tại xã Vĩnh Lộc B) từ nhiều nguồn vốn, trong đó có nguồn vốn vay ưu đãi của WB.

Đồng thời, ở tất cả các địa phương trong cả nước đều thực hiện phương thức người dân tự bỏ tiền, tự quản lý, tự thực hiện và thụ hưởng các công trình làm đường, mở rộng hẻm trong khu dân cư, cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng. Có một số khu dân cư còn được các doanh nghiệp, nhà mạnh thường quân đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng.

Cơ chế “**huy động sức dân**” này còn khả năng **tiếp tục phát triển mạnh trong thời gian tới đây.**

3.2)- Một số mô hình phát triển các khu đô thị mới, khu dân cư mới, khu phức hợp cao tầng:

a. Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng được công nhận “khu đô thị mới kiểu mẫu” đầu tiên của cả nước:

Công ty Phú Mỹ Hưng là công ty liên doanh đầu tiên với nước ngoài trên lĩnh vực bất động sản khi đất nước vừa mở cửa, với vốn góp của thành phố chiếm 30%. Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có quy mô hơn 400 ha, sau 20 năm, biến một vùng đất sinh lầy thành khu đô thị hiện đại, được công nhận là Khu đô thị mới kiểu mẫu đầu tiên của cả nước (Ghi chú: Khu đô thị mới Ciputra Hà Nội được công nhận là Khu đô thị mới kiểu mẫu thứ hai của cả nước). Có thể rút ra một số nhận xét sau đây:

(1) Nhà đầu tư nước ngoài **đã có rất nhiều kinh nghiệm** thực hiện các dự án ở một số nước có nền kinh tế chuyên đổi tương tự như nước ta, nên hiểu rất rõ phương thức thực hiện và hiệu quả kinh tế của dự án. Trong lúc, phía Việt Nam **không có kinh nghiệm** vừa làm vừa mò mẫm nên **dễ bị thua, thiệt.**

(2) Nhà đầu tư nước ngoài **biết rất rõ** công việc **khó khăn nhất là bồi thường giải phóng mặt bằng**, nên đã “**dành**” công việc rất khó khăn này cho phía Việt Nam thực hiện trách nhiệm bàn giao quỹ đất sạch và nhà đầu tư nước ngoài đã **ứng vốn trước** để được **nhận đất dự án sau**, nên đã “**nhắm đằng chuôi**” **đảm bảo chỉ có thắng mà thôi**, đương nhiên phía Việt Nam chịu phần thiệt hơn.

Do việc bồi thường giải phóng mặt bằng đây đưa kéo dài kéo theo **chi phí thực tế bị “đội lên”** rất lớn, làm phát sinh nhiều hệ lụy về kinh tế và xã hội. Nếu tại thời điểm nhận được nguồn vốn và tiến hành khẩn trương công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thì đã không phát sinh các hệ quả không mong muốn.

(3) **“Chênh lệch địa tô”** và giá trị gia tăng của các dự án khu đô thị có nguồn gốc từ đất nông nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất đô thị, đất ở là rất cao cho nhà đầu tư là vấn đề rất cần thiết nghiên cứu xây dựng hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, pháp luật điều chỉnh phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế, để đảm bảo hài hoà lợi ích của người sử dụng đất bị thu hồi, của nhà đầu tư, của Nhà nước đại diện cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

(4) Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng cùng với các khu đô thị mới như Khu đô thị mới Him Lam (58 ha), Tân Thuận Đông Nam Long, Phú Mỹ, khu chế xuất Tân Thuận... đã tạo điều kiện chuyển đổi quận 7 từ một phần của huyện nông nghiệp Nhà Bè trở thành đô thị phát triển, năm 2020 thu ngân sách nhà nước hơn 7.000 tỷ đồng, gấp 118 lần so với lúc thành lập quận 7 (năm 1997 ngân sách nhà nước chỉ thu được 59 tỷ đồng).

(5) Công ty Phú Mỹ Hưng đã đầu tư trực tiếp đường Nguyễn Văn Linh dài 17 km là một phần của đường Vành đai 2 phục vụ trực tiếp cho dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng và cho cả khu vực Nam Sài Gòn.

Nhưng, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã bỏ ra nguồn ngân sách nhà nước rất lớn đầu tư hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị để phát triển Khu đô thị mới Nam Sài Gòn, trong đó Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng được hưởng lợi trực tiếp, như xây dựng mới trục đường Bắc Nam Nguyễn Hữu Thọ, cầu đường Khánh Hội - Nguyễn Tất Thành- Tân Thuận, cầu Ông Lãnh, Kênh Tẻ, Nguyễn Văn Cừ, cầu Chũ Y (mở rộng), Nguyễn Tri Phương - Chánh Hưng, Chà Và, cầu Phú Mỹ và hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng...

b. Khu đô thị mới Thủ Thiêm:

Dự án có quy mô hơn 700 ha (không bao gồm các khu tái định cư) là Trung tâm đô thị mới của thành phố Hồ Chí Minh trong thế kỷ XXI, được thực hiện theo phương thức Nhà nước thành lập Ban Quản lý Dự án và tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi và lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh. Có thể rút ra một số nhận xét sau đây:

(1) Nhà nước tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi, tạo quỹ đất sạch để đầu tư xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và **tạo quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển là chủ trương đúng đắn.**

(2) Bồi thường giải phóng mặt bằng thỏa đáng và giải quyết tái định cư chu đáo cho người dân có đất bị thu hồi là **điều kiện tiên quyết để thực hiện thành công mọi dự án mà phải thu hồi đất của người dân.**

(3) Nếu Nhà nước tổ chức **đấu giá** công khai quyền sử dụng đất, hoặc **đấu thầu** rộng rãi dự án có sử dụng đất công trình hạ tầng để **lựa chọn nhà đầu tư** thì vừa có thể thu hồi đủ chi phí đã bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư cho người dân mà còn có thể **có thêm nguồn vốn dồi dào** để phát triển hạ tầng liên khu vực hoặc các công trình phúc lợi công cộng khác, vừa không để xảy ra tình trạng ngân sách nhà nước bị **“nợ”** như vừa qua, vừa **kiến tạo được môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh.**

c. Các khu đô thị mới do doanh nghiệp tư nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng:

c1. Các khu đô thị mới do doanh nghiệp tư nhân trong nước đầu tư xây dựng:

Các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản trong nước đã đầu tư rất nhiều khu đô thị mới, khu dân cư mới, khu nhà ở cao tầng hiện đại tại thành phố Hồ Chí Minh, tiêu biểu như các dự án Khu đô thị mới Him Lam Tân Hưng, Tân Thuận Đông Nam Long; Sunrise City, Florita quận 7; Dragon City, Lavila huyện Nhà Bè; Sài Gòn Pearl, The Manor, VinHomes Central Park quận Bình Thạnh; Bitexco Tower, Sài Gòn Times Square, VinHomes Golden

River Park quận 1; Serenity Sky Villa, Leman Centre Point quận 3; Sky Villa, Botanica quận Phú Nhuận; Sala City, Metropole City, Lavilla, Clarita Khang Điền, Lakeview City Novaland, Vạn Phúc City, GateWay Thảo Điền, Mastery Thảo Điền, An Phú - An Khánh, Thảo Điền Pearl, Moonlight Garden thành phố Thủ Đức; EHomes, Chung cư Lê Thành quận Bình Tân...

c2. Các khu nhà ở, khu phức hợp cao tầng do doanh nghiệp nước ngoài trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác đầu tư xây dựng với doanh nghiệp trong nước:

Một số Tập đoàn bất động sản hàng đầu của nước ngoài đã và đang đầu tư trực tiếp hoặc hợp tác, liên doanh liên kết với các doanh nghiệp bất động sản trong nước. Ngoài dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, còn có nhiều dự án khác mà điển hình là các dự án Sài Gòn Center, Celadon Tân Phú, Mizuki Park Bình Chánh, Empire City, Grand Marina Sài Gòn đã bổ sung thêm nguồn vốn, năng lực quản trị và đa dạng hoá sản phẩm cho thị trường.

c3. Một số nhận xét:

(1) Các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản trong nước phát triển ngày càng hùng mạnh, giữ vai trò thống lĩnh thị trường bất động sản và đã hình thành được một số con sếu đầu đàn.

(2) Các doanh nghiệp tư nhân có khuynh hướng chạy theo lợi nhuận đơn thuần nhằm tối đa hoá lợi nhuận, thậm chí có cả hiện tượng doanh nghiệp “thân hữu, thân sau” hoặc “nhóm lợi ích”.

Nhưng cũng đã có nhiều doanh nghiệp bất động sản tư nhân xây dựng tinh thần doanh nghiệp, văn hoá doanh nghiệp cao đẹp, dành một phần lợi nhuận và nguồn lực để phục vụ lợi ích cộng đồng, cần được khuyến khích phát triển, thể hiện qua các khoản đóng góp rất lớn trong cuộc chiến phòng chống đại dịch CoViD-19 vừa qua.

(3) Nhà nước kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh, tạo hành lang pháp lý định hướng hoạt động là điều kiện tiên quyết để phát triển kinh tế xã hội, trong đó có thị trường bất động sản.

Trước mắt, đề nghị Nhà nước xem xét sớm tháo gỡ một số vướng mắc về pháp luật và quy trình thủ tục hành chính, như sau: **(i) Một là, đề nghị Chính phủ trình Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 để công nhận chủ đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013; (ii) Hai là, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy trình thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại; ban hành tiêu chí tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất thuộc Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo thẩm quyền của địa phương.**

4/- Đề xuất các giải pháp tạo nguồn lực, chủ yếu là tạo vốn để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị:

Hiệp hội nhận thấy, nguồn lực từ ngân sách nhà nước hạn chế, nhưng vẫn là nguồn vốn rất quan trọng giữ vai trò vốn môi để huy động các nguồn vốn xã hội tham gia thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị. Với 1 đồng vốn của nhà nước có thể huy động thêm được 3-4 đồng vốn của xã hội. Đặc biệt là việc thực hiện một số dự án đầu tư công có tính then chốt để phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị, trước hết là hạ tầng giao thông tối cần thiết, để kích hoạt nền kinh tế, nhất là trong giai đoạn nền kinh tế bị “khủng hoảng” như tác động của đại dịch CoViD-19 hiện nay.

Nhưng nguồn lực huy động từ xã hội, “xã hội hoá đầu tư” mới là nguồn lực lớn nhất, quan trọng nhất để thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị, bao gồm các nguồn lực

trong nước và các nguồn lực đến từ nước ngoài, của các định chế quốc tế, đa phương hoặc song phương, thông qua các phương thức sau đây:

4.1)- Phương thức xã hội hoá đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị theo phương thức đối tác công - tư (PPP):

Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) đã quy định các loại hợp đồng để thực hiện dự án PPP bao gồm hợp đồng BOT, hợp đồng BTO, hợp đồng BOO, hợp đồng O&M, hợp đồng BTL, hợp đồng BLT, hợp đồng hỗn hợp.

Hiệp hội nhận thấy, Luật PPP có các “*bất cập*” cần được xem xét sửa đổi, bổ sung như sau:

a. Đề nghị giao thẩm quyền cho cấp tỉnh quyết định quy mô tổng mức đầu tư tối thiểu của dự án PPP phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương:

Khoản 2 Điều 4 Luật PPP quy định tổng mức đầu tư tối thiểu của dự án PPP không thấp hơn 200 tỷ đồng (*riêng dự án y tế, giáo dục thì không thấp hơn 100 tỷ đồng*); trường hợp địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn thì không thấp hơn 100 tỷ đồng.

Quy định này “*hơi cứng*” và không phù hợp với các tỉnh nhỏ có nhiều công trình có giá trị không lớn cần đầu tư theo phương thức PPP.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **giao thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định quy mô tổng mức đầu tư tối thiểu của dự án PPP phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương.**

b. Đề nghị chỉ “dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT” kể từ ngày 01/01/2021 trong một thời gian nhất định, không nên bãi bỏ hẳn phương thức xã hội hoá đầu tư các dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng- chuyển giao (BT):

Hiệp hội nhận thấy, Luật PPP quyết định “*dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT*” kể từ ngày 01/01/2021 là rất cần thiết, do việc thực hiện các dự án BT trong thời gian trước đây có nhiều “*lỗ hổng, bất cập*” làm thất thoát tài sản nhà nước, nhất là đất công, trụ sở làm việc và làm thất thu ngân sách nhà nước. Nhưng, phương thức đầu tư dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng- chuyển giao (BT) không có lỗi, mà lỗi là do các quy định pháp luật và cơ chế chính sách chưa chặt chẽ, chưa thống nhất, chưa đồng bộ và những yếu kém trong khâu tổ chức thực hiện.

Luật PPP đã bãi bỏ hình thức Hợp đồng BT đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp.

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 101 Luật PPP theo hướng chỉ “*dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT*” đến khoảng năm 2023, để xây dựng, hoàn thiện các quy định pháp luật, nhằm để **bịt kín các “lỗ hổng, bất cập”** vì phương thức đầu tư dự án theo hình thức hợp đồng BT là rất cần thiết, để thực hiện chủ trương xã hội hoá đầu tư của Đảng, như nội dung Mục 4.2 dưới đây.

4.2)- Phương thức xã hội hoá đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) để cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị:

Hiệp hội nhận thấy, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) cũng là một phương thức để thực hiện chủ trương xã hội hoá đầu tư của Đảng rất cần thiết và dự án BT không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật PPP, bởi các lẽ sau đây:

- Dự án PPP có yếu tố “*Nhà nước tham gia vốn*”, nhưng dự án BT không có yếu tố “*Nhà nước tham gia vốn*”.

- Dự án BT được thực hiện ở các nước trên thế giới chủ yếu theo phương thức nhà đầu tư thực hiện xong công trình BT thì được Nhà nước nhận sản phẩm và thanh toán bằng tiền theo hợp đồng BT, kiểu “*mua sắm tài sản công*”, mặc dù công trình BT (*như cầu, đường, kết cấu hạ tầng*) thường có giá trị rất lớn, nhưng cũng là sản phẩm hàng hoá.

- Dự án BT ở nước ta bị “*biến tướng*” do trước đây Nhà nước cho phép **thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc** để nhà đầu tư thực hiện “*dự án khác*” **đạt lợi nhuận rất lớn**, thậm chí là “*siêu lợi nhuận*”, dẫn đến Nhà nước bị **thất thoát tài sản công, thất thu ngân sách**.

Mà quỹ đất, trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước đều là “*đất sạch*” **hoàn toàn đủ điều kiện để đưa ra đấu giá**. Nếu các quỹ đất sạch này đem đấu giá công khai thì Nhà nước thu được giá trị theo đúng giá thị trường, vừa có nguồn vốn ngân sách thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT, vừa **kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch, vừa loại trừ cơ chế “xin-cho, sân sau, tham nhũng tiêu cực”**.

4.3)- Phương thức xã hội hoá đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu theo chủ trương “Nhà nước và nhân dân cùng làm”, “dân tự bỏ tiền, tự quản lý, tự thực hiện và thụ hưởng công trình” có sự giám sát của chính quyền cơ sở, thông qua việc người dân hiến đất làm đường, mở rộng hẻm, cải tạo nâng cấp hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, làm các công trình phúc lợi công cộng.

Thực hiện phương thức xã hội hoá đầu tư này có vai trò quyết định của “*chủ thể người dân*”, vừa là đối tượng chịu tác động trực tiếp, vừa là đối tượng tham gia thực hiện, vừa là đối tượng thụ hưởng thành quả cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị.

4.4)- Phương thức xã hội hoá đầu tư dự án nâng cấp đô thị theo kế hoạch của Ban Quản lý đầu tư công trình dân dụng (Sở Xây dựng) gắn với vận động người dân trong khu vực dự án cùng tham gia và thụ hưởng kết quả thực hiện công trình.

4.5)- Phương thức xã hội hoá đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ gắn với cải tạo và chỉnh trang đô thị, quy gom một số nhà chung cư và tái định cư cho người dân chủ yếu trên cùng địa bàn cấp huyện:

Đây là phương thức cơ quan nhà nước có thẩm quyền chủ trì, tạo điều kiện để các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn liền với cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 69/2021/NĐ-CP, trên cơ sở xem xét, đánh giá các Phương án đầu tư do doanh nghiệp đề xuất dựa trên các chỉ tiêu quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Các cơ chế, chính sách này có tính tích cực, đồng bộ, phát huy dân chủ cơ sở cần được xây dựng hoàn thiện hơn nữa sẽ là phương thức huy động nguồn lực xã hội hoá để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn liền với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4.6)- Khuyến khích và tạo điều kiện cho doanh nghiệp tự thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư và các loại nhà khác để đầu tư cải tạo, xây dựng mới trọn cả ô phố, khu phố.

4.7)- Nhà nước chủ trì điều hành các dự án di dời, tái định cư các hộ dân trên và ven kênh rạch, các khu dân cư lụp xụp nội thành, thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị:

Trên cơ sở kinh nghiệm đã thực hiện các dự án chỉnh trang kênh rạch trước đây, cần xây dựng hoàn thiện khung pháp luật, cơ chế chính sách, nhất là đầu tư theo phương thức đối tác công - tư (PPP) và thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng BT, để huy động nhiều nguồn vốn đầu tư. Trong đó, có các nguồn vốn ODA của các định chế quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) và của một số nước, trên cơ sở xem xét kỹ các điều kiện sách cho vay vốn ODA có lợi nhất.

4.8)- Đề nghị phát huy vai trò và chức năng của “**Tổ chức phát triển quỹ đất**” và “**Quỹ phát triển đất**” để tạo nguồn vốn ngân sách nhà nước và tạo quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển, cải tạo, chỉnh trang đô thị:

a. Quy định của pháp luật về đất đai:

a1. Quy định của Luật Đất đai 2013:

- Điều d Khoản 4 Điều 39 quy định: “**Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh**”.

- “**Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**”, trong đó, có dự án **chỉnh trang đô thị, xây dựng khu đô thị mới**.

- “**Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**”.

- “**Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người**”.

- “**Điều 68. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đã thu hồi**

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm **tổ chức dịch vụ công về đất đai**, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; 2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây: a) **Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý**; b) **Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất (...)**”.

- “**Điều 111. Quỹ phát triển đất**:

1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để **ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**; 2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật; 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

a2. Quy định của Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

- Khoản 2 Điều 5 quy định: “**2. Tổ chức phát triển quỹ đất**: a) Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công (...); có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (...); có chức năng **tạo lập** phát triển, quản lý, **khai thác quỹ đất**; tổ chức thực hiện việc **bồi thường** hỗ trợ và tái định cư; **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc **đấu giá** quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác”.

- “**Điều 6. Quỹ phát triển đất**

1. Quỹ phát triển đất quy định tại Điều 111 của Luật Đất đai là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập (...); 2. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí vào dự toán ngân sách địa phương, được cấp khi bắt đầu thành lập, bổ sung định kỳ hàng năm; huy động từ các nguồn vốn khác (...); 3. **Quỹ phát triển đất được sử dụng để ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**”.

b. Về tổ chức, hoạt động của “Tổ chức phát triển quỹ đất” và “Quỹ phát triển đất” hiện nay:

Đến nay, các địa phương đã thành lập “Tổ chức phát triển quỹ đất” với tên gọi là “Trung tâm phát triển quỹ đất” thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường “là đơn vị sự nghiệp công”, nhưng **chưa được cấp vốn** để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó, các địa phương cũng đã thành lập “Quỹ phát triển đất” thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ tài chính của địa phương thực hiện chức năng, nhiệm vụ của “Quỹ phát triển đất”.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, đã thành lập “Quỹ phát triển đất” thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, là tổ chức tài chính nhà nước, hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, tự bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận, được giao vốn khoảng 3000 tỷ đồng.

c. Về thí điểm thành lập và hoạt động của Tổng Công ty bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Năm 2009, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ đã ký Văn bản cho phép **thí điểm** thành lập Tổng Công ty Bồi thường, giải phóng mặt bằng, trụ sở đặt tại thành phố Hồ Chí Minh, là **doanh nghiệp tư nhân duy nhất** được thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đề chuẩn bị quỹ đất đầu tư và cho phép thí điểm hoạt động trong thời hạn 5 năm; sau 5 năm sẽ rà soát tổng kết đánh giá mô hình này.

Hiệp hội nhận thấy, việc thí điểm mô hình Tổng Công ty Bồi thường, giải phóng mặt bằng **chưa thật sự hiệu quả và chưa phù hợp** với khung pháp luật của nước ta.

Nhưng cho đến nay, Chính phủ vẫn chưa chỉ đạo rà soát tổng kết đánh giá mô hình thí điểm Tổng Công ty Bồi thường, giải phóng mặt bằng này.

d. Một số nhận xét và đề xuất xây dựng hoàn thiện cơ chế chính sách và tổ chức bộ máy để đảm bảo hiệu quả hoạt động của “Tổ chức phát triển quỹ đất” và “Quỹ phát triển đất”:

(1) Pháp luật về đất đai đã có các quy định về “Tổ chức phát triển quỹ đất” (Trung tâm phát triển quỹ đất) và “Quỹ phát triển đất”. Nhưng trong thời gian qua, các tổ chức này hoạt động **chưa thật hiệu quả** mà nguyên nhân **chủ yếu là do thiếu vốn và do khâu tổ chức triển khai thực hiện của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương**, để các định chế này “**tổ chức thực hiện việc bồi thường; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tạo lập quỹ đất; quản lý, khai thác và tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**”.

(2) Các địa phương **hầu như chưa bố trí đủ vốn** để “Quỹ phát triển đất **ứng vốn** cho việc **bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”, nên chưa thể ứng vốn đầy đủ và kịp thời cho “Tổ chức phát triển quỹ đất” (Trung tâm phát triển quỹ đất) để “**tổ chức thực hiện việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân**”, “**tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

(3) “Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công, có tư cách pháp nhân và được mở tài khoản để hoạt động”, nhưng **hiệu quả hoạt động rất hạn chế**, bởi các nguyên nhân **chủ yếu** sau đây:

- Đến nay, **chưa có** “Trung tâm phát triển quỹ đất” nào **được cấp vốn** để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (Nếu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hồ Chí Minh

được cấp vốn, hoặc tạm cấp vốn 500-1.000 tỷ đồng và có cơ chế hoàn trả thì hiệu quả hoạt động sẽ rất hiệu quả).

- **Phương thức hoạt động thiếu hiệu quả** do mô hình hoạt động kiểu đơn vị hành chính sự nghiệp nên thiếu chủ động, linh hoạt, quyết định kịp thời để đạt được thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng với người có đất, nên không hiệu quả so với hoạt động bồi thường, giải phóng mặt bằng do doanh nghiệp tư nhân thực hiện.

- Nếu “*Trung tâm phát triển quỹ đất*” được chủ động thực hiện chức năng nhiệm vụ như Hiệp hội đề xuất trên đây, thì **phải có cơ chế kiểm soát chặt chẽ** phòng ngừa tham nhũng, tiêu cực.

đ. Kiến nghị xây dựng hoàn thiện khung pháp luật và cơ chế tổ chức, phương thức hoạt động để phát huy hiệu quả của “Tổ chức phát triển quỹ đất” (Trung tâm phát triển quỹ đất) và “Quỹ phát triển đất”:

Nếu phát huy đúng mức vai trò của “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” (Trung tâm phát triển quỹ đất) thì sẽ đạt được **hiệu quả rất lớn về kinh tế - xã hội** như sau:

(1) **Hạn chế được khiếu kiện đông người, khiếu kiện gay gắt kéo dài về đất đai**, trước hết là trong công tác **bồi thường, giải phóng mặt bằng** vì đảm bảo được sự **minh bạch, công khai, công bằng**.

(2) **Tạo được quỹ đất sạch** để làm các công trình phúc lợi công cộng, vừa có quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển để tổ chức **đấu giá đất**, hoặc **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, **kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, loại trừ tham nhũng, tiêu cực, “nhóm lợi ích, doanh nghiệp thân hữu”**.

(3) **Tạo được nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước**, do có được nguồn thu từ “*chênh lệch địa tô*” từ công tác quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp, đất ở, đất đô thị.

(4) Hiệp hội đề nghị Nhà nước sử dụng hiệu quả “*công cụ quy hoạch*”, vì công tác quy hoạch, công tác chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển đổi công năng sử dụng đất sẽ tạo ra “*giá trị gia tăng, chênh lệch địa tô*” rất lớn từ đất đai cho ngân sách nhà nước.

Trên cơ sở quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư tư nhân quyết định **đầu tư sản phẩm nào trên đất, suất đầu tư bao nhiêu**, thậm chí có thể đề nghị Nhà nước **điều chỉnh cả quy hoạch, tạo ra “giá trị gia tăng mới”**, nộp thêm nghĩa vụ tài chính phát sinh cho Nhà nước và **được thu thêm lợi nhuận, thể hiện được “cái giỏi, cái vượt trội”** của nhà đầu tư và thực hiện đúng nguyên tắc của Luật Đất đai quy định “*Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại*”.

Do vậy, Hiệp hội **kiến nghị cấp vốn** cho “*Quỹ phát triển đất*” và “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” (Trung tâm phát triển quỹ đất) ở mức độ phù hợp với từng địa phương.

Đồng thời, Hiệp hội **kiến nghị xây dựng mô hình tổ chức và cơ chế hoạt động, cơ chế kiểm soát** đối với “*Tổ chức phát triển quỹ đất*” (Trung tâm phát triển quỹ đất) phù hợp với từng địa phương để thực hiện hiệu quả chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.9/- Cơ chế “chuyển nhượng quyền phát triển không gian” (Transfer Development Right - TDR) trong hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị:

Trong đô thị, có những toà nhà cổ thấp tầng là công trình kiến trúc thuộc diện được bảo tồn mà chủ sở hữu không được phá dỡ để xây dựng lại thành nhà cao tầng, nên chủ sở hữu nhà bị thiệt thòi và làm ảnh hưởng đến công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Đề nghị xem xét kinh nghiệm của một số nước đã cho phép chủ sở hữu nhà là công trình kiến trúc thuộc diện bảo tồn được quyền “*chuyển nhượng quyền phát triển không*

gian” (Transfer Development Right - TDR) của ngôi nhà đó cho người khác để người này được quyền tăng thêm chiều cao và các chỉ tiêu xây dựng cho công trình ở địa điểm khác trong đô thị.

Đây cũng là cơ chế đảm bảo hài hoà lợi ích của các chủ sở hữu nhà và tác động tích cực đến công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị cũ và phát triển các khu đô thị mới.

5/- Cơ chế và nguồn lực để phát triển các khu đô thị mới:

5.1)- Mô hình Nhà nước tạo quỹ đất để phát triển các khu đô thị mới theo phương thức Nhà nước thu hồi đất và tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư cho người có đất bị thu hồi, tạo quỹ đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thứ cấp thực hiện các dự án thành phần; ngân sách nhà nước thu được toàn bộ “giá trị gia tăng, chênh lệch địa tô” từ dự án:

Điều 62 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước “**thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**”, trong đó, có dự án **xây dựng khu đô thị mới**.

Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm được thực hiện theo mô hình này, nhưng do có một số chủ đầu tư được chỉ định không thông qua đấu thầu rộng rãi trong nước, hoặc quốc tế nên chưa phù hợp với các quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở.

Đề nghị thực hiện một số cơ chế, chính sách sau:

(1) Phát huy vai trò và năng lực của “Tổ chức phát triển quỹ đất” và “Quỹ phát triển đất” để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thật thỏa đáng cho người có đất bị thu hồi, theo nguyên tắc bồi thường nhà, đất đúng giá thị trường; người tái định cư có chỗ ở mới tốt hơn, rộng hơn chỗ ở cũ; ưu tiên tái định cư tại chỗ hoặc trên địa bàn cấp huyện đó, để giảm thiểu tối đa các tác động bất lợi đến đời sống của người tái định cư.

(2) Thực hiện phổ biến phương thức đấu giá quyền sử dụng đất (đấu giá công khai), hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất (đấu thầu rộng rãi trong nước, đấu thầu rộng rãi quốc tế) để lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật PPP (trường hợp chỉ định chủ đầu tư cũng phải đúng quy định của pháp luật về đấu thầu), để đảm bảo không thất thu ngân sách nhà nước, không thất thoát tài sản công và kiến tạo được môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh.

(3) Thực hiện phổ biến phương thức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà thầu thực hiện các công trình hạ tầng đô thị, hạ tầng giao thông trong dự án khu đô thị mới.

(4) Nhà nước nên thực hiện phương thức tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án khu đô thị mới, sau đó thực hiện một trong hai phương thức:

- **Một là, tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư phát triển cả khu dự án khu đô thị mới** theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- **Hai là, tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư thứ cấp cho các dự án thành phần trong khu đô thị mới.**

(5) Đề nghị không chỉ định chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu dân cư mới, khu nhà ở phức hợp mà 100% diện tích đất dự án là đất công, phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

(6) Đề nghị xây dựng, hoàn thiện khung pháp luật về loại Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) để áp dụng đối với các dự án hạ tầng đô thị, giao thông, nhà tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn liền với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

5.2)- Mô hình tổ chức kinh tế, doanh nghiệp tư nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án khu đô thị mới:

Bên cạnh mô hình Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án khu đô thị mới, thì Điều 169, Điều 191, Điều 193 Luật Đất đai 2013 cũng **cho phép tổ chức kinh tế**, doanh nghiệp tư nhân **được nhận chuyển quyền sử dụng đất** thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án khu đô thị mới.

Với mô hình này, người dân và doanh nghiệp tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo **giá thị trường, thuận mua vừa bán**, nhờ đó mà trong hơn 20 năm qua đã phát triển được nhiều khu đô thị mới, khu dân cư mới, khu nhà ở trong phạm vi cả nước.

Trên thực tế, cũng đã phát sinh **“vướng mắc”** làm **“ách tắc”** dự án khu đô thị, khu nhà ở đối với trường hợp doanh nghiệp đã **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến 80% diện tích đất dự án trở lên**, nhưng lại **không thể thỏa thuận** được với **số rất ít** người sử dụng đất còn lại, nên quỹ đất dự án bị **“da beo”** **không thể triển khai được**, mặc dù doanh nghiệp sẵn sàng hoán đổi tỷ lệ đất ở, diện tích kinh doanh trong dự án với tỷ lệ rất cao, hoặc trả bằng tiền với mức bồi thường cao nhất trong dự án.

Do vậy, đề nghị **rất cần thiết phải có cơ chế tài phán của cơ quan tư pháp - toà án về đất đai**, mà các bên liên quan đều phải chấp hành quyết định của Toà án; Hoặc, đối với dự án khu đô thị mới, dự án chỉnh trang đô thị thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo Điều 62 Luật Nhà ở 2013, thì đề nghị **cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích rất ít còn lại** chưa giải phóng mặt bằng này và thực hiện bồi thường cho người sử dụng đất đúng giá thị trường và được giải quyết mọi quyền lợi, bao gồm quyền tái định cư như những người sử dụng đất trong dự án. Các chi phí này do doanh nghiệp thanh toán và được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

Bên cạnh đó, đề nghị xem xét giải quyết thủ tục hành chính bất hợp lý là trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tất cả các thửa đất trong dự án khu đô thị, dự án khu nhà ở, nhưng cơ quan nhà nước đều phải làm thủ tục hành chính **“thừa”**, **không cần thiết** là ban hành Quyết định thu hồi đất rồi mới ban hành Quyết định về giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp, mà lẽ ra chỉ cần ban hành Quyết định về giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp là đủ.

Với phương thức doanh nghiệp tư nhân tự tạo lập quỹ đất để đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới (như trên) thì các doanh nghiệp này **đã có phương án đảm bảo nguồn vốn đầu tư theo cơ chế thị trường**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

Ghi chú: Do phạm vi bài này chủ yếu nghiên cứu về mặt kinh tế đô thị, nên xin không đề cập đến “hồn cốt, bản sắc” đô thị về mặt dân tộc học - cấu trúc dân cư, văn hoá, lịch sử, các loại hình di sản vật thể, phi vật thể... cũng là nguồn lực phát triển đô thị, kinh tế đô thị.

