ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 03/2020/CV- HoREA *"V/v Báo cáo thị trường bất động sản năm 2019 và đề xuất các giải pháp phát triển thị trường bất động sản năm 2020 theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 01 năm 2020*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Phần I

Đánh giá thị trường bất động sản năm 2019 và dự báo thị trường năm 2020

1/- Đánh giá thị trường bất động sản năm 2019:

Năm 2019, cả nước đã đạt được những thành tựu rất to lớn, toàn diện và cũng là năm thứ hai liên tiếp thực hiện đạt và vượt tất cả 12 chỉ tiêu kinh tế - xã hội. Trong đó, GDP đạt 7,02%, cao hơn rất nhiều so với mục tiêu Quốc hội đặt ra *(6,6 - 6,8%);* Chỉ số giá tiêu dùng *(CPI)* chỉ tăng 2,79%, dưới mức 3% do Quốc hội đặt ra; Tăng trưởng tín dụng đạt 14% vừa hỗ trợ tăng trưởng, vừa đảm bảo an toàn tín dụng. Tổng Bí thư - Chủ tịch nước và Thủ tướng Chính phủ đã đánh giá cao thành quả đạt được, nhưng đồng thời chỉ đạo không được ngủ quên trên vòng nguyệt quế, mà phải nỗ lực vượt bậc, tạo đột phá trong năm 2020.

Nhưng, cũng có một số dấu hiệu sụt giảm rất đáng quan tâm, như **chỉ số môi trường kinh doanh** của nước ta bị **tụt 01 bậc** *(từ vị trí 69 xuống 70)* theo đánh giá của Ngân hàng thế giới; **Năng lực cạnh tranh** bị **tụt 03 bậc** *(từ vị trí 74 xuống 77)* theo đánh giá của Diễn đàn kinh tế thế giới; Tổ chức xếp hạng tín nhiệm *(Moody's Investors Service)* công bố giữ nguyên hệ số tín nhiệm quốc gia của nước ta, nhưng **điều chỉnh triển vọng xuống tiêu cực;** Thị trường bất động sản bị sụt giảm về quy mô, về nguồn cung dự án nhà ở cũng như nguồn cung sản phẩm nhà ở, trong đó, có nhiều dự án bị *"đứng hình".*

Thành phố Hồ Chí Minh đã đạt được những thành quả to lớn và toàn diện trong năm 2019 với 10 sự kiện nổi bật, tiêu biểu trên các lĩnh vực chính trị, kinh tế, đô thị, văn hóa - xã hội, an ninh quốc phòng và đối ngoại. Nền kinh tế thành phố đã đạt và vượt nhiều chỉ tiêu quan trọng. Trong đó, lần đầu tiên, thu ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố đã vượt mốc 400.000 tỷ đồng, đạt 410.295 tỷ đồng, tăng 8,39% so với năm 2018, chiếm 27% tổng thu ngân sách nhà nước và tiếp tục khẳng định vai trò đầu tàu kinh tế của cả nước.

Tuy nhiên, **năm 2019 cũng là năm thứ hai, thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản lại phải đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức rất lớn.** Quy

mô thị trường và nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở bị sụt giảm mạnh, nhất là phân khúc nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Giá nhà tăng cao, trong đó, **căn hộ chung cư tăng giá khoảng 15-20%** *(cá biệt, có dự án nhà ở tại quận 9 có mức giá bán căn hộ **tăng đến 39%)*** so với năm 2018. Do vậy, số đông người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, đặc biệt là các cặp vợ chồng trẻ, mới lập nghiệp khó tạo lập nhà ở hơn, giấc mơ có nhà ở ngày càng xa vời. Nhìn chung, **hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều bị sụt giảm mạnh về doanh thu và lợi nhuận,** thậm chí một số doanh nghiệp bị thua lỗ hoặc đứng trước nguy cơ bị phá sản.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, tổng số giao dịch nhà đất thành công trong cả nước năm 2019 là **83.136 giao dịch, giảm 26,1% so với năm 2018;** trong đó, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng chỉ có 6.280 giao dịch, cũng giảm 20% so với năm 2018.

Theo số liệu của Cục Đăng ký quản lý kinh doanh *(Bộ Kế hoạch Đầu tư),* **năm 2019, lĩnh vực bất động sản có số lượng doanh nghiệp tạm dừng hoạt động hoặc bị giải thể cao nhất, với 598 doanh nghiệp bất động sản đăng ký tạm dừng hoạt động, tăng 36,8% và 686 doanh nghiệp bất động sản giải thể, tăng 39,4%, so với năm 2018.**

Tại thành phố Hồ Chí Minh, từ tháng 10/2015 đến hết năm 2018, có đến 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng và 158 dự án bất động sản có nguồn gốc quỹ đất thuộc Nhà nước quản lý phải rà soát lại thủ tục pháp lý, cá biệt có một số trường hợp thuộc diện phải thanh tra, điều tra. Tháng 03/2019, Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của Trung ương đã quyết định cho 124 dự án được vận hành trở lại bình thường, nhưng trên thực tế hầu hết các dự án này vẫn chưa hoạt động trở lại bình thường. Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện rà soát, chấn chỉnh lại các quy trình, thủ tục về đầu tư xây dựng đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại **là rất cần thiết,** nhằm mục tiêu **phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh và bền vững.** Đây cũng là **đợt sàng lọc để loại bỏ** những doanh nghiệp bất động sản **bất lương, làm ăn chụp giật, thậm chí lừa đảo.**

Năm 2019, toàn thành phố chỉ có 01 *"dự án nhà ở thương mại có quyền sử dụng đất ở"* được Ủy ban nhân dân thành phố *"chấp thuận chủ trương đầu tư",* giảm 12 dự án, <u>giảm 92</u>%. Chỉ có 04 dự án nhà ở thương mại được *"chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư",* giảm 24 dự án, <u>giảm 85</u>%. Chỉ có 16 dự án nhà ở thương mại được *"chấp thuận đầu tư",* giảm 64 dự án, <u>giảm 80</u>%. Có 47 dự án với 23.485 căn hộ chung cư *"đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai",* <u>giảm 14,1</u>% so với năm 2018, bao gồm: <u>Căn hộ cao cấp có 15.758 căn, chiếm tỷ lệ áp đảo lên đến 67,1%; Căn hộ trung cấp có 5.284 căn, chỉ chiếm tỷ lệ 22,5%; Căn hộ bình dân có 2.395 căn, chỉ còn chiếm tỷ lệ 10,2%</u>. Số lượng dự án nhà ở tập trung nhiều nhất tại quận 9 *(09 dự án),* quận 7 *(08 dự án),* quận 2 *(06 dự án),* huyện Bình Chánh *(04 dự án).* Năm 2019, <u>không có dự án nhà ở xã hội</u> *(mới),* và chỉ có 03 dự án nhà ở xã hội *(cũ)* với 2.281 căn hộ đã hoàn thành xây dựng.

Tính thanh khoản của thị trường bất động sản thành phố nhìn tổng thể vẫn tốt do *"tổng cầu có khả năng thanh toán"* vẫn cao. Gần như 100% căn hộ trung cấp, căn hộ bình dân đã được tiêu thụ và có những dự án nhà ở cao cấp có tỷ lệ tiêu thụ lên đến hơn 60% trong năm 2019. Riêng hoạt động kinh doanh cho thuê nhà đã có dấu hiệu sụt giảm hiệu quả đầu tư, tỷ suất lợi nhuận chỉ đạt bằng hoặc thấp hơn lãi suất tiết kiệm, nên sẽ tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản thứ cấp trong những năm sắp tới.

Tăng trưởng dư nợ tín dụng của nền kinh tế cả nước năm 2019 đạt 13,5%, nhưng dư nợ tín dụng bất động sản lại tăng trưởng khá thấp, chỉ đạt 8,8% do thực hiện

lộ trình hạn chế dần tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, trong đó có bất động sản, nên các doanh nghiệp bất động sản khó tiếp cận với nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, tổng dư nợ tín dụng khoảng 2,3 triệu tỷ đồng, tăng trưởng 14% so với cuối năm 2018. Dư nợ cho vay, trung, dài hạn khoảng gần 1,2 triệu tỷ đồng, chiếm 51,5% tổng dư nợ trên địa bàn, tăng 8,5% so với cuối năm 2018. Trong đó, có khoảng 288.000 tỷ đồng **dư nợ tín dụng bất động sản, chỉ tăng 10% so với cuối năm 2018,** chiếm khoảng **12%** tổng dư nợ. Nếu tính cả phần cho vay tiêu dùng có liên quan bất động sản *(vay xây nhà, sửa nhà nhưng thường có khoảng 38% chuyển qua kinh doanh bất động sản)* thì tổng dư nợ tín dụng bất động sản có thể chiếm đến **16%.** Đây cũng là các mục tiêu được kiểm soát, điều chỉnh bởi Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước. Nợ xấu toàn hệ thống tín dụng thành phố thấp, chỉ khoảng 2%, riêng **nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản chỉ chiếm 1,97% tổng dư nợ, mức rủi ro bình thường.**

Để thay thế một phần nguồn vốn tín dụng ngân hàng, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã coi trọng huy động vốn trên sàn chứng khoán, nhất là phát hành **trái phiếu doanh nghiệp.** Thị trường trái phiếu doanh nghiệp năm 2019 phát triển rất mạnh với 250.000 tỷ đồng, trong đó, **trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đứng thứ hai** *(sau trái phiếu ngân hàng)* với cam kết **lợi suất rất cao 12-14,5%/năm,** cá biệt đến 20%/năm, nên có tiềm ẩn rủi ro cho nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư cá nhân *(chiếm khoảng 7% tổng số nhà đầu tư),* do chưa có tiêu chí đánh giá tín nhiệm doanh nghiệp phát hành trái phiếu. Bên cạnh đó, đã có vài doanh nghiệp phát hành trái phiếu thành công tại sàn chứng khoán nước ngoài.

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài *(FDI)* cả nước năm 2019 đạt 38 tỷ USD, trong đó nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản đạt khoảng 3,31 tỷ USD, **chiếm 10,4%, đứng thứ hai.** Nguồn vốn FDI vào thành phố Hồ Chí Minh đạt 8,3 tỷ USD, tăng 39,4% so với năm 2018, với Top 5 nhà đầu tư lớn nhất đến từ HongKong (39,14%), Singapore (18,21%), Hàn Quốc (10%), British Virgin Islands (9,74%), Nhật Bản (9,26%). **Lĩnh vực bất động sản đứng thứ hai trong thu hút nguồn vốn FDI** với giá trị khoảng 2,06 tỷ USD, **chiếm 24,9%** tổng nguồn vốn FDI của thành phố. Năm 2019, các nhà đầu tư nước ngoài có xu thế lựa chọn phương thức hợp tác với các doanh nghiệp bất động sản trong nước để phát triển các dự án.

Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất của thành phố Hồ Chí Minh năm 2019 bị sụt giảm đáng kể so với năm 2018 và nhất là so với năm 2017 do thị trường bất động sản gặp khó khăn. **Thu tiền sử dụng đất 2019 chỉ đạt 14.650 tỷ đồng, giảm 11,2% so với năm 2018 và giảm 18,2% so với năm 2017;** Thu tiền thuê đất đạt 6.031 tỷ đồng, tăng 11,9% so với năm 2018. Năm 2019, **số nợ tiền sử dụng đất là 974 tỷ đồng tăng 33,4% so với năm 2018; Số nợ tiền thuê đất là 2.837 tỷ đồng, tăng đến 85,9% so với năm 2018.** Bên cạnh đó, nhiều dự án nhà ở chưa được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định thu tiền sử dụng đất, do vướng mắc về cách tính tiền sử dụng đất đối với các thửa đất công xen kẹt trong dự án và cả các phương pháp xác định giá đất, **nên các chủ đầu tư không thể thực hiện được nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất** vào ngân sách nhà nước. Do vậy, dự án không hội đủ điều kiện để được huy động vốn từ khách hàng, làm tăng chi phí doanh nghiệp, nhất là chi phí tài chính và làm tăng giá bán nhà, mà cuối cùng người mua nhà phải gánh chịu.

Năm 2019, các doanh nghiệp xây dựng cũng bị sụt giảm trên dưới 50% số lượng hợp đồng nhận thầu xây lắp, dẫn đến bị sụt giảm mạnh doanh thu và lợi nhuận. Các nhà cung cấp thiết bị, vật tư bị sụt giảm doanh thu bán hàng. Các doanh nghiệp sản xuất thiết bị, vật liệu xây dựng gặp khó khăn trong khâu sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Người lao động thiếu việc làm, giảm thu nhập. Các ngân hàng thương mại đứng trước rủi ro trong việc thu hồi nợ.

Hiệp hội nhận thấy thị trường bất động sản thành phố hiện nay **về bản chất không xấu, chưa có nguy cơ bị khủng hoảng, tính thanh khoản vẫn tốt và vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi và tăng trưởng** sau giai đoạn bị khủng hoảng đóng băng 2011-2013. Thị

trường bất động sản thành phố **rơi vào tình thế khó khăn hiện nay chỉ có tính nhất thời, đặc thù, bất bình thường, mà nguyên nhân là do vướng mắc, xung đột của một số quy phạm pháp luật và do cả công tác thực thi pháp luật.** Tuy nhiên, do thị trường bất động sản có ***"độ trễ"*** nên nếu không có biện pháp xử lý hiệu quả các vướng mắc và điểm nghẽn hiện nay, thì **tình trạng sụt giảm quy mô thị trường sẽ còn tiếp tục trong thời gian tới,** dẫn đến một số doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, thậm chí có thể có nguy cơ phá sản.

2/- Dự báo thị trường bất động sản năm 2020:

2.1)- Các nhân tố tác động:

(1) Về khách quan, tình hình thế giới năm 2020 tiếp tục có những diễn biến **khó lường,** có tác động trực tiếp đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta, do độ mở của nền kinh tế lớn và khu vực FDI chiếm tỷ trọng lớn trong nền kinh tế.

(2) Công tác hoàn thiện thể chế pháp luật được đẩy mạnh trong năm 2020, với lộ trình sửa đổi, bổ sung một số điều của **Luật Đất đai và pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản** và nhất là **yêu cầu cấp bách phải sửa đổi ngay một số văn bản dưới luật, để khai thông các điểm nghẽn, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại,** tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở đáp ứng nhu cầu của các tầng lớp nhân dân. Trong đó, có các Văn bản sau đây:

- Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 01/01/2020 của Chính phủ *"Về tiếp tục thực hiện những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu **cải thiện môi trường kinh doanh,** nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2020",* là Nghị quyết được cộng đồng doanh nghiệp rất chờ đợi, kỳ vọng sẽ kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh để đảm bảo phát triển bền vững.

- Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước có hiệu lực từ ngày 01/01/2020, đã xác định **lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản,** kiểm soát tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản, sẽ tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản, **tạo áp lực tích cực** buộc các doanh nghiệp bất động sản phải nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư kinh doanh và tìm kiếm thêm các nguồn vốn đầu tư thay thế. **Mặt tiêu cực** là làm cho doanh nghiệp và nhà đầu tư thứ cấp **khó tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng** hơn trước, có thể dẫn đến làm **giảm tổng cầu** của thị trường, nhất là đối với **phân khúc bất động sản cao cấp.**

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam cho phép xây dựng **căn hộ nhà ở thương mại có diện tích tối thiểu 25m^2/căn,** mở ra triển vọng giải quyết nhu cầu nhà ở của số đông người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư, giới trẻ mới lập nghiệp mới lập gia đình. Việc hoàn thiện các quy phạm pháp luật về quyền sử dụng đất, xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành đối với **dự án căn hộ du lịch *(condotel)*** sẽ chấn chỉnh và tạo điều kiện để phát triển đúng hướng các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư thứ cấp.

(3) Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sớm xem xét, rà soát, giải quyết các vướng mắc thuộc thẩm quyền của thành phố, đặc biệt là quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, sẽ giúp cho thị trường bất động sản thành phố sớm có cơ hội phục hồi và tăng trưởng trở lại bình thường. Đặc biệt, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố định kỳ hàng quý gặp gỡ doanh nghiệp bất động sản sẽ kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc và định hướng thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

(4) Cộng đồng doanh nghiệp bất động sản phải đặt mục tiêu phát triển bền vững, thượng tôn pháp luật, chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng và có trách nhiệm xã hội; Chuyển hướng phát triển bất động sản xanh và thông minh; Tích cực tham gia các chương trình di dời nhà trên và ven kênh rạch, chương trình xây dựng lại chung cư cũ, chương trình nhà ở xã hội, đề án phát triển khu đô thị sáng tạo phía đông thành phố và lộ trình đô thị hóa chuyển các huyện ngoại thành lên thành quận… góp phần làm thay đổi về *"chất"* thị trường bất động sản thành phố.

(5) Người tiêu dùng bất động sản thông minh, nhà đầu tư bất động sản thứ cấp thông minh, có kiến thức, có kỹ năng, có bản lĩnh là nhân tố quyết định sự phát triển ổn định và lành mạnh của thị trường bất động sản.

2.2)- Dự báo thị trường bất động sản năm 2020:

- Với sự tháo gỡ khó khăn vướng mắc của các cơ quan có thẩm quyền Trung ương và Thành phố, có thể **từ quý 3/2020 trở đi, thị trường bất động sản sẽ phục hồi và tăng trưởng trở lại theo hướng minh bạch, công bằng, lành mạnh** hơn trước đây. Năm 2020, **ít có nguy cơ xảy ra *"bong bóng"*, nhưng có thể xảy ra tình trạng sốt giá đất nền cục bộ** ở một số khu vực có quy hoạch phát triển đô thị, phát triển giao thông. Nhưng **trong 06 tháng đầu năm 2020,** các doanh nghiệp bất động sản có thể **vẫn còn phải tiếp tục đương đầu với các khó khăn, thách thức.**

- Phân khúc thị trường **căn hộ chung cư nhà ở thương mại 01-02 phòng ngủ, có giá vừa túi tiền** *(trên dưới 2 tỷ đồng/căn)* tiếp tục **giữ vị trí chủ đạo** trong thị trường bất động sản, đi đôi với nguồn cung **dự án nhà ở xã hội tăng thêm** trong năm 2020.

Phần II

Đề xuất các giải pháp phát triển thị trường bất động sản năm 2020 theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững

I. Đề xuất các giải pháp phát triển thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

1/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án <u>nhà ở thương mại</u> có quỹ đất hỗn hợp:

Để kịp thời giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội **thống nhất với nội dung của Bước 1, Bước 2, Bước 3** theo Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, nhưng **đề nghị thay đổi thứ tự, nội dung Bước 4, Bước 5.** Đồng thời, cũng có một số ***"vướng mắc"* phải báo cáo lên các cơ quan có thẩm quyền Trung ương,** như sau:

1.1)- <u>Bước 1</u>: Lập thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"* theo quy định của Luật Đầu tư:

Để chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất… đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, đề nghị giao **Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia** *(gồm các sở ngành, quận huyện có liên quan),* để cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **Quyết định chủ trương đầu tư.**

Hiệp hội nhất trí Bước 1 trên cơ sở **chấp hành thực hiện** các quy định pháp luật **hiện hành.** Nhưng, quy trình và thủ tục này đang được Bộ Kế hoạch Đầu tư **đề xuất thay đổi** trong ***"Dự thảo** Sửa đổi, bổ sung một số điều của **Luật Đầu tư"*** theo hướng thực hiện ***"chấp thuận***

đầu tư" thay cho *"Quyết định chủ trương đầu tư"* đi đôi với **bãi bỏ** Khoản 2 Điều 170 và Điều 171 Luật Nhà ở.

1.2)- <u>Bước 2</u>: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị:

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư *(theo Luật Đầu tư)* lập quy hoạch trình **Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,** trình Ủy ban nhân dân quận huyện *(theo thẩm quyền)* xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung Bước 2.

Vấn đề còn ***"vướng mắc"*** của **Bước 2** là Khoản 7 Điều 19 **Luật Quy hoạch đô thị** quy định ***"<u>Chủ đầu tư</u>*** *dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư",* nhưng trong *"Quyết định chủ trương đầu tư"* thì lại ghi tên ***"<u>nhà đầu tư</u>"*** chứ không ghi tên ***"chủ đầu tư".***

Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho phép phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong lúc doanh nghiệp chưa được công nhận ***"chủ đầu tư"*** dự án, là sự **vận dụng pháp luật phù hợp với thực tiễn** *(do quy định tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị* ***chưa chính xác*** *và* ***xung đột*** *với* ***Khoản 4 Điều 30*** *của chính Luật Quy hoạch đô thị),* nhưng cũng **cần thiết được các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương xem xét, phê duyệt,** để thống nhất thực hiện.

1.3)- <u>Bước 3</u>: Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, giao **Sở Tài nguyên và Môi trường** tổ chức thực hiện theo quy định.

1.4)- <u>Bước 4</u>: Lập thủ tục **công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng,** giao **Sở Xây dựng** tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 4 dựa trên các quy định pháp luật** sau đây: Điều 21, Điều 22, Điều 26 **Luật Nhà ở;** Khoản 2 Điều 7, Khoản (1.c) Điều 106, Khoản 1 Điều 107, Điều 108 **Luật Xây dựng;** Khoản 4 Điều 30 và Khoản 3 Điều 20 **Luật Quy hoạch đô thị;** Khoản 2 Điều 16 **Nghị định 11/2013/NĐ-CP;** Khoản 3 Điều 6 **Luật Đất đai;** Văn bản 435/TTr-TH ngày 21/08/2015 của **Thanh tra Bộ Xây dựng** gửi Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh *(đính kèm Phụ lục).*

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, Hiệp hội nhận thấy, sau khi dự án nhà ở thương mại **đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thì đã đủ điều kiện để được công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.**

1.5)- <u>Bước 5</u>: Lập thủ tục **xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng <u>đất</u>** *(không phải chỉ* ***"<u>đất ở</u>"*** *như Thông báo 708/TB-VP)* giao **Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính** tổ chức thực hiện theo quy định.

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 5 dựa trên các quy định pháp luật** sau đây: *Khoản 1 Điều 188 và Khoản 1 Điều 194* ***Luật Đất đai;*** *Khoản (1.c) Điều 41, Khoản 2 Điều 27* ***Nghị định 43/2014/NĐ-CP*** *(đính kèm Phụ lục).*

Hiệp hội đề xuất nội dung **Bước 5 cũng dựa trên thực tiễn hoạt động đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại.** Trên thực tế, thực hiện thủ tục **xác định giá đất, thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất mất rất nhiều thời gian.** Nếu Sở Tài nguyên và Môi

trường, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan nỗ lực, phối hợp chặt chẽ thì mất **khoảng 01 năm,** còn không thì **phải mất 2-3 năm** hoặc **lâu hơn.**

Thời gian thi công xây dựng dự án nhà ở thương mại trung bình mất khoảng trên dưới 03 năm mới đủ điều kiện được huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Nếu sau khi bồi thường giải phóng mặt bằng, được duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, mà <u>chủ đầu tư không được khởi công xây dựng</u> dự án theo quy định của Luật Xây dựng, thì sẽ làm tăng thêm chi phí lãi vay, chi phí quản lý, chi phí đầu tư dự án, dẫn đến giá bán nhà ở tăng theo, làm cho người mua nhà bị thiệt.

Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chủ đầu tư dự án nhà ở được phép huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai; được Cơ quan Tài nguyên Môi trường cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** cho **toàn bộ dự án** hoặc cho **từng thửa đất** nếu chủ đầu tư có yêu cầu theo quy định của pháp luật đất đai.

2/- Đề xuất các phương án xử lý đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp:

Các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen kẹt các phần đất thuộc Nhà nước quản lý *(đất rạch, đường, bờ đất…thường có hình dáng bất định hình, nằm xen kẹt rải rác trong khu đất dự án).* Tỷ lệ **đất thuộc Nhà nước quản lý** thường chiếm khoảng **trên dưới 10% diện tích dự án.**

Căn cứ pháp luật đất đai hiện hành, Hiệp hội đã đề xuất 03 phương án xử lý, mà Hiệp hội nhận thức **thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.** Tuy nhiên, trong **các phương án này,** vẫn có một số vấn đề **cần phải báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương để được xem xét, phê duyệt** trước khi thực hiện, để đảm bảo **nguyên tắc *"công chức, viên chức nhà nước chỉ được làm những gì mà pháp luật cho phép"*** và đảm bảo **an toàn cho người thực thi công vụ,** như sau:

2.1)- <u>Phương án 1</u>: Căn cứ pháp luật đất đai hiện nay về **xác định *"giá đất cụ thể"* phù hợp giá thị trường,** theo các phương pháp tính giá đất được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **giao phần đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý** có hình dạng bất định hình *(không thể xác định chỉ tiêu quy hoạch thành một dự án độc lập),* nằm xen cài rải rác trong dự án nhà ở, cho **chủ đầu tư** để thực hiện dự án, mà **không phải thực hiện đấu giá** phần đất này.

Giá trị phần đất này được xác định theo ***"giá đất cụ thể"* phù hợp giá thị trường** theo quy định của pháp luật đất đai, **khi tính tiền sử dụng đất dự án** để nộp ngân sách nhà nước, **như cách làm hiện nay.**

Tuy nhiên, vấn đề còn ***"vướng mắc"*** của **Phương án 1** là Khoản 5 và Khoản 6 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP *(được bổ sung tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP)* quy định Nhà nước cho chủ đầu tư **<u>thuê đất</u>** đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm **xen kẹt** để thực hiện dự án, nhưng **thiếu hình thức <u>giao đất</u>** cho chủ đầu tư đối với phần đất này để thực hiện dự án.

Do vậy, Hiệp hội rất nhất trí với **Bộ Tài nguyên Môi trường** đã đề xuất **Dự thảo *"Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai",*** tại Khoản 10 Điều 2 sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, **<u>bổ sung hình thức giao đất</u>** cho chủ đầu tư đối với *"phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp **sử dụng vào mục đích công ích** hoặc có phần diện tích **mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng** (...) và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm*

*quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, **giao đất** để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó"*

2.2)- Phương án 2: Thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất rạch, bờ đất, đường thuộc Nhà nước quản lý theo cơ chế *"chuyển đổi quyền sử dụng đất"* và *"dồn điền đổi thửa"* được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai và Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Thực hiện cơ chế **đổi ngang *"đất thô"*** này, các thửa đất có hình dạng bất định hình thuộc Nhà nước quản lý, nằm rải rác trong khu vực đất dự kiến đầu tư, **được dồn lại thành một thửa đất *(mới)* ở ranh khu vực đất dự án, để Nhà nước sử dụng hoặc bán đấu giá.**

Sau khi ***"dồn điền đổi thửa",*** doanh nghiệp sẽ **chỉ lập dự án** nhà ở thương mại **trên phần đất còn lại.** Nếu tổ chức **đấu giá** thì doanh nghiệp *(đã có quỹ đất liền kề)* sẽ tham gia và chấp nhận cả **mức giá cao nhất** để sau đó hợp thửa vào dự án. Hiệp hội nhận thấy:

- *"Phương án 1"* và *"Phương án 2"* đều có thể thực hiện được ngay vì có căn cứ pháp luật.

- *"Phương án 2"* rất có lợi cho Nhà nước, vừa thực hiện ***"đổi ngang đất thô",*** vừa **tích tụ được quỹ đất *(mới)* có giá trị cao hơn,** so với nhiều thửa đất nhỏ, bất định hình, nằm rải rác trước đây. **Doanh nghiệp có bị thiệt,** vì không còn quỹ đất rạch, bờ đất, đường để phát triển dự án như trước đây, nhưng **doanh nghiệp cũng được lợi vì quy trình thủ tục phê duyệt dự án sẽ thuận lợi và nhanh hơn.**

Để thực hiện ***"Phương án 2",*** Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố quy định **diện tích tối thiểu** của các phần đất thuộc Nhà nước quản lý **cộng gộp lại, có thể từ 1.000 m^2 trở lên. Nếu dưới mức diện tích này thì giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án** và nộp ngân sách nhà nước theo phương pháp xác định ***"giá đất cụ thể"*** của Phương án 1.

Riêng đối với **dự án nhà chung cư cao tầng,** thì tùy theo từng dự án, nếu phần đất thuộc Nhà nước quản lý **có diện tích đủ để xây dựng từ 01 block nhà chung cư trở lên,** thì Nhà nước sử dụng phần đất này để xây dựng nhà chung cư hoặc đấu giá để tạo nguồn thu ngân sách nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội. Nếu phần diện tích đất này **không đủ** để xây dựng 01 block nhà chung cư thì **đề nghị áp dụng *"Phương án 1"* để đảm bảo quy hoạch phát triển đô thị.**

Nhưng cũng có 02 vấn đề còn ***"vướng mắc"*** của **Phương án 2** là:

(1) Điều 167 Luật Đất đai quy định ***"người sử dụng đất"*** được thực hiện ***"quyền chuyển đổi"*** quyền sử dụng đất, và khái niệm ***"người sử dụng đất"*** tại Khoản 1 **Điều 5** Luật Đất đai có quy định ***"cơ quan nhà nước"*** cũng là ***"người sử dụng đất",*** nhưng trên thực tế hiện nay, **chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sổ đỏ)*** cho các ***"cơ quan nhà nước"*** đối với các thửa đất do Nhà nước quản lý, **để thực hiện *"quyền chuyển đổi".***

(2) Điều 78 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục **chuyển đổi** quyền sử dụng **đất nông nghiệp** của **hộ gia đình, cá nhân,** để thực hiện ***"dồn điền đổi thửa",*** nhưng chưa quy định trình tự, thủ tục **chuyển đổi** quyền sử dụng **đất nông nghiệp** của ***"người sử dụng đất"*** là ***"cơ quan nhà nước".***

Do vậy, **trước mắt,** Hiệp hội đề nghị **Trung ương cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** được thực hiện phương thức ***"chuyển đổi"*** quyền sử dụng đất, để thực hiện ***"dồn điền đổi thửa",*** như **Phương án 2** *(nêu trên).*

Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị Chính phủ **chỉ đạo thực hiện Điều 167 Luật Đất đai, cấp *"sổ đỏ"*** các thửa đất thuộc Nhà nước quản lý cho ***"cơ quan nhà nước";*** đồng thời, **sửa đổi, bổ sung Điều 78** Nghị định 43/2014/NĐ-CP để xác định ***"cơ quan nhà nước"*** cũng là chủ thể **chuyển đổi quyền sử dụng đất,** thực hiện ***"dồn điền đổi thửa".***

2.3)- <u>Phương án 3</u>: Thực hiện đấu giá đối với các thửa đất thuộc Nhà nước quản lý, có đủ điều kiện hình thành dự án độc lập.

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, đối với trường hợp diện tích các phần đất rạch, bờ đất, đường nằm trong dự án nhà ở, thuộc Nhà nước quản lý, **có hình dạng xác định, <u>có thể xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng để hình thành dự án độc lập</u>,** xác định được **giá khởi điểm đấu giá,** thì Hiệp hội đề nghị **thực hiện đấu giá đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất** để lựa chọn chủ đầu tư.

2.4)- <u>Phương án 4</u>: Đề nghị **Chính phủ cho phép thực hiện hoán đổi** phần đất thuộc Nhà nước quản lý để lấy **đất đã có hạ tầng** của dự án, theo **tỷ lệ** do Nhà nước quy định, như sau:

a. Đối với những dự án *(mới)* đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

Trước đây, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản số 6711/UBND-ĐTMT ngày 29/10/**2008** cho phép giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư không thông qua đấu giá phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong khu vực dự án. Chủ đầu tư phải hoán đổi, trả lại bằng đất đã có hạ tầng tại dự án cho Nhà nước theo tỷ lệ 8 - 12%. Nhưng **hiện nay, pháp luật đất đai không cho phép việc hoán đổi đất theo cách giải quyết này.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét cho phép thực hiện hoán đổi **phần đất thuộc Nhà nước quản lý để lấy đất đã có hạ tầng của dự án, theo tỷ lệ do Nhà nước quy định.** Tỷ lệ hoán đổi có thể **khoảng 15%** *(hoặc tỷ lệ cao hơn)* **do Chính phủ quy định,** hoặc Chính phủ **phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.**

Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị bổ sung cơ chế này khi sửa đổi pháp luật đất đai, để **có thêm phương thức xử lý** đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý trong dự án.

b. Đối với những dự án *(cũ)* đang thực hiện dở dang:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo xem xét từng trường hợp cụ thể để áp dụng *"Phương án 4"* cho phù hợp, có lý có tình.

3/- Đề xuất giải quyết các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

3.1)- Các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

Ngoại trừ những dự án bất động sản quy mô nhỏ, có giá trị tiền sử dụng đất dưới 30 tỷ đồng được áp dụng *"phương pháp bảng giá đất"* để tính tiền sử dụng đất dự án. Tất cả các dự án còn lại phải áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định của Nghị định 44/2014/NĐ-CP để xác định *"giá đất cụ thể"* phù hợp giá thị trường, để tính tiền sử dụng đất dự án. Hơn 01 năm nay, nhiều dự án nhà ở thương mại chưa được tính tiền sử dụng đất nên các chủ đầu tư gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, do tăng chi phí lãi vay phát sinh, tăng chi phí quản lý, làm tăng giá thành và mất cơ hội kinh doanh. Trong công tác tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở đã phát sinh **một số vướng mắc,** như sau:

(1) Quy trình, thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất **bị kéo dài, thường trên dưới 02 năm hoặc lâu hơn.** Trong đó, có nguyên nhân vướng quỹ đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý xen cài trong dự án *(như đã nêu phần trên),* làm chậm trễ thủ tục ban hành *"Quyết định thu hồi đất, giao đất".*

(2) Việc áp dụng *"phương pháp thu nhập"* và *"phương pháp thặng dư"* để xác định giá đất, theo quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT **còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với thực tế, dẫn đến việc xác định giá đất dự án không hợp lý,** như Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh **đã phản ánh tại Văn bản số 11004/STNMT-QLĐ ngày 14/11/2018** báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

(3) Nhiều chi phí thực tế, chi phí hợp lý của chủ đầu tư dự án **chưa được** Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính **chấp nhận, hoặc bị tính thấp hơn, dẫn đến doanh nghiệp bị thiệt.**

(4) Hiện nay, **mức khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá thấp,** chỉ chiếm khoảng trên dưới 25% chi phí bồi thường thực tế mà doanh nghiệp đã bỏ ra. Do vậy, doanh nghiệp **gần như đã phải mua lại quyền sử dụng đất lần thứ hai** khi nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. **Phần chi phí không được khấu trừ này,** không được tính vào chi phí doanh nghiệp, nên doanh nghiệp lại phải **chịu thêm thuế thu nhập doanh nghiệp,** mà cuối cùng **người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua nhà.**

(5) Cách tính **hệ số diện tích sàn kinh doanh** căn hộ đang được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố tính **phổ biến bằng khoảng 80%** tổng diện tích sàn xây dựng. Trong thực tế, hệ số này tùy theo chung cư cao cấp, trung cấp hoặc bình dân thì doanh nghiệp chỉ tính **bằng khoảng 65-75%** tổng diện tích sàn xây dựng. Hiện nay, Thông tư 03/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, tại Phụ lục 2 quy định tổng diện tích sàn nhà/công trình là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum, gồm cả tường bao, lô gia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói. Trước đây, tầng hầm, tầng tum không tính vào diện tích sàn xây dựng chung cư.

(6) Doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô *(phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư)* **được tính vào doanh thu dự án là không chính xác,** vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ **không phải là nguồn thu của chủ đầu tư.**

(7) Doanh thu giá bán căn hộ và doanh thu cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ trong dự án **được tính chưa phù hợp với thực tế thị trường, chưa tính hết các yếu tố rủi ro đối với chủ đầu tư.**

(8) Chi phí đầu tư hạ tầng hiện nay chỉ được tính bằng **khoảng 660.000 đồng/m^2** theo Quyết định 66/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố là **quá thấp, chỉ bằng 1/3 chi phí thực tế của doanh nghiệp *(1,9 triệu đồng/m^2).***

(9) Suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng do Ủy ban nhân dân thành phố quy định **thấp hơn khoảng 10-15%, so với suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng** làm cho doanh nghiệp bị thiệt.

3.2)- Đề xuất giải quyết các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo hoàn thiện quy trình, thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất để rút ngắn thời gian làm thủ tục và đảm bảo kết quả tính tiền sử dụng đất hợp lý, không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính xem xét, chấp nhận các chi phí thực tế hợp lý của chủ đầu tư và cách tính doanh thu dự án, như: ***Chi phí giải phóng mặt bằng; chi phí đầu tư hạ tầng; hệ số diện tích sàn kinh doanh căn hộ; doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô; doanh thu giá bán căn hộ; doanh thu cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ; chi phí đầu tư hạ tầng; suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng.***

4/- Về một số dự án thuộc diện rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại về pháp lý; hoặc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư:

Thành phố Hồ Chí Minh có 158 dự án có liên quan đất công, thuộc diện rà soát do cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chưa chính xác. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của Trung ương đã cho phép 124

dự án được vận hành trở lại bình thường kể từ tháng 03/2019, nhưng trên thực tế, nhiều dự án vẫn chưa thực sự được hoạt động bình thường. **Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát về pháp lý các dự án là rất cần thiết, để các chủ đầu tư chấn chỉnh lại hoạt động đầu tư, kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không để thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước.** Nhưng quá trình rà soát, thanh tra cũng đã tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư, người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp với các cơ quan trung ương sớm có kết luận đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, để các chủ đầu tư chấp hành, trước hết là thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước *(nếu có)* và được tiếp tục triển khai thực hiện dự án, giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân.

5/- Vướng mắc về thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp:

Doanh nghiệp tự tạo lập quỹ đất làm dự án nhà ở xã hội, nhưng các dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp **cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại** có quỹ đất hỗn hợp. Dự án nhà ở xã hội có đặc thù là **được miễn tiền sử dụng đất,** nên cần có quy trình giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng riêng, theo hướng rút ngắn quy trình thủ tục **còn 04 bước *(giảm 01 bước** so với dự án nhà ở thương mại).* Hiệp hội đề xuất thực hiện các bước, như sau:

Bước 1: **Lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư** theo quy định của Luật Đầu tư:

Để chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất, … đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, đề nghị giao **Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia** *(gồm các sở ngành, quận huyện có liên quan),* để cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, **trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư.**

Hiệp hội nhất trí Bước 1 trên cơ sở **chấp hành thực hiện** các quy định pháp luật **hiện hành.** Nhưng, quy trình và thủ tục này đang được Bộ Kế hoạch Đầu tư **đề xuất thay đổi** trong ***"Dự thảo*** *Sửa đổi, bổ sung một số điều của* ***Luật Đầu tư"*** theo hướng thực hiện ***"chấp thuận đầu tư"*** thay cho *"Quyết định chủ trương đầu tư"* đi đôi với **bãi bỏ** Khoản 2 Điều 170 và Điều 171 Luật Nhà ở.

Bước 2: **Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500** theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị:

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư *(theo Luật Đầu tư)* lập quy hoạch trình **Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,** trình Ủy ban nhân dân quận huyện *(theo thẩm quyền)* xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

Bước 3: **Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,** cho chủ đầu tư được **miễn nộp tiền sử dụng đất theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.**

Bước 4: Lập thủ tục **công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng,** giao **Sở Xây dựng** tổ chức thực hiện theo quy định.

6/- Đề xuất xử lý vướng mắc của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Đối với các công ty cổ phần bất động sản có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đang bị nhiều vướng mắc, làm cho doanh nghiệp không thể hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bình thường, nên gặp rất nhiều khó khăn, như sau:

6.1)- Về thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp bất động sản cổ phần hóa *(Trước hết tại các doanh nghiệp có vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ):*

Một số doanh nghiệp cổ phần bất động sản chỉ có tỷ lệ vốn nhà nước chiếm dưới 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp. Nay, **doanh nghiệp có nhu cầu <u>tăng vốn</u> điều lệ** để phát triển sản xuất kinh doanh và có năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng **gặp vướng mắc do còn phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, nên doanh nghiệp không được tự chủ, chủ động trong mọi quyết định đầu tư kinh doanh.**

Hiệp hội được biết Nhà nước đang đẩy mạnh tiến độ cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp mà Nhà nước không cần thiết tiếp tục đầu tư hoặc giữ phần vốn chi phối, trong đó có doanh nghiệp bất động sản.

Hiệp hội đề nghị **Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** sớm chỉ đạo **cho phép thoái vốn nhà nước,** trước hết ở các công ty cổ phần có **tỷ lệ vốn nhà nước thấp, dưới 30%** vốn điều lệ của doanh nghiệp.

Về phương thức thoái vốn, Hiệp hội đề nghị thực hiện thông qua **đấu giá công khai** phần vốn nhà nước trên **sàn chứng khoán** để đảm bảo **sát giá thị trường, không làm thất thoát tài sản của Nhà nước.**

6.2)- Đề nghị sớm thực hiện xác định giá trị tài sản doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Điều 43 Nghị định 43/2014/NĐ-CP *(được sửa đổi tại Khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP),* tại Khoản (1.b) và Khoản (1.c) đã quy định: ***"b)*** *Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà* ***thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản*** *gắn liền với đất thì* ***trong thời hạn 30 ngày*** *kể từ ngày mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai;* ***c)*** *Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần của Nhà nước tại doanh nghiệp thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào vốn hoặc cổ phần của Nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Các trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của Nhà nước quy định tại Điểm này* ***phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất cụ thể*** *tại thời điểm chuyển nhượng. Việc mua, bán, chuyển nhượng vốn góp hoặc cổ phần thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp".*

Nhưng trên thực tế, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Sở Tài chính xác định giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa là **<u>giá tạm tính</u>,** đến nay vẫn **chưa xác định chính thức giá trị tài sản doanh nghiệp.** Do vậy, doanh nghiệp cổ phần hóa **không được cập nhật tên *(mới)*** trên ***"sổ đỏ"*** cũng như **tên *(mới)* chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dẫn đến mọi hoạt động đầu tư xây dựng của doanh nghiệp đều bị đình trệ và rất khó khăn,** như *trường hợp Công ty là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 sau khi cổ phần hóa đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5,* ***vốn nhà***

***nước** vẫn còn chiếm **tỷ lệ đến 98,78%,** đã gặp khó khăn rất lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.*

Hiệp hội đề nghị **Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** xem xét chỉ đạo, **hướng dẫn Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính** kịp thời thực hiện công tác **xác định giá trị tài sản doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa,** để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp.

II. Đề xuất các giải pháp phát triển thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền của Trung ương:

1/- Đề xuất các phương án xử lý đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp:

Các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen kẹt các phần đất thuộc Nhà nước quản lý *(đất rạch, đường, bờ đất…thường có hình dáng bất định hình, nằm xen kẹt rải rác trong khu đất dự án).* Tỷ lệ **đất thuộc Nhà nước quản lý** thường chiếm khoảng **trên dưới 10% diện tích dự án.**

Căn cứ pháp luật đất đai hiện hành, Hiệp hội đã đề xuất 03 phương án xử lý, mà Hiệp hội nhận thức **thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.** Tuy nhiên, trong **các phương án này,** vẫn có một số vấn đề **cần phải báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương để được xem xét, phê duyệt** trước khi thực hiện, để đảm bảo **nguyên tắc *"công chức, viên chức nhà nước chỉ được làm những gì mà pháp luật cho phép"*** và đảm bảo **an toàn cho người thực thi công vụ.**

(Hiệp hội đã đề xuất tại Điểm 1 Mục I Phần II của Văn bản này).

2/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án <u>nhà ở thương mại</u> có quỹ đất hỗn hợp:

Để kịp thời giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, Hiệp hội **thống nhất với nội dung của Bước 1, Bước 2, Bước 3** theo Thông báo số 708/TB-VP ngày 16/10/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, nhưng **đề nghị thay đổi thứ tự, nội dung Bước 4, Bước 5.** Đồng thời, cũng có một số ***"vướng mắc"*** **phải báo cáo lên các cơ quan có thẩm quyền Trung ương.**

(Hiệp hội đã đề xuất tại Điểm 2 Mục I Phần II của Văn bản này).

3/- Đề xuất quy trình hành chính đối với dự án <u>nhà ở xã hội</u> có quỹ đất hỗn hợp do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng:

Dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp **cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại.** Nhưng, dự án nhà ở xã hội có đặc thù là **được miễn tiền sử dụng đất,** nên Hiệp hội đề nghị có quy trình giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng **riêng,** theo hướng **rút ngắn** quy trình thủ tục **còn 04 bước, giảm 01 bước** so với dự án nhà ở thương mại.

(Hiệp hội đã đề xuất tại Điểm 5 Mục I Phần II của Văn bản này).

4/- Về giải quyết sự thiếu thống nhất giữa các khái niệm *"đất"* và *"đất ở":*

4.1)- Trước mắt, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **<u>sớm</u> báo cáo Chính phủ giải quyết vướng mắc đối với các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp,** gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở, có xen cài đất rạch, đường, bờ đất thuộc Nhà nước quản lý, **để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp,** theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017.

4.2)- Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị **Trung ương** xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy phạm pháp luật, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 **Luật Nhà ở:** *"Nhận chuyển quyền sử dụng **đất** (hoặc **"đất ở và các loại đất khác") phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt** theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại",* để phù hợp với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 **Luật Đất đai** và **đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ** của hệ thống pháp luật.

(2) Hiệp hội **nhất trí với *"Dự thảo** Sửa đổi, bổ sung một số điều của **Luật Đầu tư"*** đề xuất **bãi bỏ Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở.** Theo đó, tất cả các dự án nhà ở đều thực hiện quy trình, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở: ***"Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh*** *báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...".*

(3) *"Dự thảo* *Sửa đổi, bổ sung một số điều của* ***Luật Đầu tư"*** cũng đã đề xuất đồng thời **bãi bỏ Điều 171 Luật Nhà ở** để đảm bảo tính **hệ thống và đồng bộ.**

5/- Về giải quyết sự thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ, thậm chí xung đột giữa một số quy phạm pháp luật:

5.1)- Về khái niệm *"nhà đầu tư"* và *"chủ đầu tư":*

Hiện nay, Luật Đầu tư chỉ có khái niệm ***"nhà đầu tư",*** nên khi doanh nghiệp nhận được *"Quyết định chủ trương đầu tư"* dự án nhà ở, ghi tên ***"nhà đầu tư",*** thì **cơ quan quản lý quy hoạch không nhận** hồ sơ đề xuất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, do Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định ***"Chủ đầu tư*** *dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư",* mà tại thời điểm này, doanh nghiệp chưa được công nhận là ***"Chủ đầu tư",*** mặc dù doanh nghiệp đã tạo lập được quỹ đất, dẫn đến tình trạng **ách tắc và sụt giảm** các dự án nhà ở và nguồn cung sản phẩm nhà ở trong thời gian qua.

Bên cạnh đó, Khoản 7 Điều 19 cũng **xung đột** với Khoản 4 Điều 30 của Luật Quy hoạch đô thị: *"4. Đồ án quy hoạch chi tiết **đã được phê duyệt là cơ sở** để cấp Giấy phép xây dựng và **lập dự án đầu tư xây dựng",*** mà có ***"đồ án quy hoạch chi tiết"*** và ***"dự án đầu tư xây dựng",*** thì mới được **công nhận chủ đầu tư.**

Hiệp hội nhất trí với ***"Dự thảo*** *Sửa đổi, bổ sung một số điều của* ***Luật Đầu tư",*** sửa đổi *"Quyết định chủ trương đầu tư"* thành Quyết định *(hoặc Văn bản)* ***"Chấp thuận đầu tư",*** và cũng là **lần đầu tiên** đã đưa khái niệm ***"Chủ đầu tư"*** vào Luật Đầu tư. Tại Khoản 2 Điều 47 ***"Dự thảo*** *Sửa đổi, bổ sung một số điều của* ***Luật Đầu tư"*** quy định: ***"Chủ đầu tư*** *theo quy định của pháp luật về* ***xây dựng, nhà ở*** *trong trường hợp nhà đầu tư* ***có quyền sử dụng đất*** *theo quy định của pháp luật về đất đai".*

Hiệp hội kỳ vọng ***"Dự thảo*** *Sửa đổi, bổ sung một số điều của* ***Luật Đầu tư"*** và nếu **sửa đổi đồng bộ** một số điều của **Luật Quy hoạch đô thị,** sẽ xử lý được **sự xung đột pháp luật** *(nêu trên).*

6/- Về một số dự án thuộc diện rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại về pháp lý; hoặc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư:

Thành phố Hồ Chí Minh có 158 dự án có liên quan đất công, thuộc diện rà soát do cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chưa chính xác. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của Trung ương đã cho phép 124 dự án được vận hành trở lại bình thường kể từ tháng 03/2019, nhưng trên thực tế, nhiều dự án vẫn chưa thực sự được hoạt động bình thường ***(Hiệp hội đã đề xuất tại Điểm 4 Mục I Phần II của Văn bản này).***

7/- Đề xuất xử lý vướng mắc của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

Đối với các công ty cổ phần bất động sản có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đang bị nhiều vướng mắc, làm cho doanh nghiệp không thể hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bình thường, nên gặp rất nhiều khó khăn.

(Hiệp hội đã đề xuất tại Điểm 6 Mục I Phần II của Văn bản này).

8/- Đề xuất cơ chế xử lý phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án nhà ở thương mại:

Theo Luật Đất đai 2003, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nếu có nhu cầu thì được trực tiếp đầu tư kinh doanh các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án; Nếu không có nhu cầu, thì bàn giao các phần đất này cho Nhà nước.

Kể từ Luật Đất đai 2013; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đến nay, thì các **chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại **xin được đầu tư kinh doanh các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác** trong dự án, nhưng **chưa được** các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt.**

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành 20% diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, **đã có cơ chế xử lý,** như sau:

(1) Khoản (2.b) Điều 57 Luật Nhà ở quy định: *"b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì* ***giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội,*** *trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội".*

(2) Khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: *"Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án* ***được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác*** *theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư".*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ cho phép áp dụng tương tự cơ chế ***"giao chủ đầu tư*** *dự án xây dựng nhà ở thương mại* ***có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng"*** các dự án **giáo dục, y tế, kinh doanh khác tại các phần đất của dự án** theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại **không có nhu cầu đầu tư,** thì **bàn giao** các phần đất giáo dục, y tế hoặc đất có mục đích kinh doanh khác trong dự án cho Nhà nước, và ***"chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác*** *theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất phải bàn giao".*

9/- Đề xuất quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án <u>nhà ở xã hội</u> có quỹ đất sạch thuộc Nhà nước quản lý:

Hiện nay có nhiều khu **đất sạch thuộc Nhà nước quản lý** đã được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhưng **chưa thể triển khai thực hiện** được, do bị ***"ách tắc"*** trong công tác **đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư** dự án, mà **nguyên nhân** là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa quy định cụ thể về **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Căn cứ các chính sách ưu đãi của pháp luật nhà ở *(đính kèm Phụ lục)* đối với chủ đầu tư thực hiện **dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý,** Hiệp hội đề xuất Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét chấp thuận và quy định các **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư, như sau:

(1) Tiêu chí về vốn đầu tư:

Theo pháp luật nhà ở, Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng **vốn ngân sách Nhà nước,** vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hợp đồng BT **để cho thuê, cho thuê mua.** Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn tín dụng ưu đãi.

Nhưng hiện nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **không được vay vốn ưu đãi** tại **Ngân hàng Chính sách xã hội** *(quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, mà quy định này **đã vượt thẩm quyền của Chính phủ);*** cũng **chưa được vay vốn ưu đãi tại các Ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank** *(đã được Ngân hàng Nhà nước chỉ định)* **do Nhà nước chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách.** Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải tự lo nguồn vốn đầu tư, hoặc vay ngân hàng với lãi suất thương mại.

Trong điều kiện bình thường, đối với các dự án nhà ở xã hội được bố trí đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, nhưng lại có những doanh nghiệp có thể tự tìm kiếm nguồn vốn hoặc vay thương mại mà **không sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách.** Do vậy, **tiêu chí về vốn đầu tư cũng là một tiêu chí để đánh giá năng lực của nhà đầu tư.**

(2) Tiêu chí về lợi nhuận định mức:

Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **lợi nhuận định mức** của toàn bộ dự án nhà ở xã hội **không vượt quá 10%** tổng chi phí đầu tư. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm lợi nhuận định mức.** *Ví dụ: Công ty A đưa ra mức lợi nhuận 8%; Công ty B đưa ra mức lợi nhuận 5%; Công ty C đưa ra mức lợi nhuận 0%...*

(3) Tiêu chí về mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, được Nhà nước hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm mức hưởng ưu đãi về thuế, giảm mức Nhà nước hỗ trợ xây dựng hệ thống đầu tư hạ tầng kỹ thuật** khi tham gia đấu thầu.

(4) Tiêu chí về dành diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại:

Khoản (1.b) và Khoản (1.c) Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư **được dành 20% tổng diện tích đất** trong dự án nhà ở xã hội, để đầu tư xây dựng **công trình kinh doanh thương mại, nhà ở thương mại;** hoặc được phép **dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở** của dự án đó để **bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.**

Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm tỷ lệ diện tích đất** hoặc **diện tích sàn nhà ở để bán** theo giá kinh doanh thương mại. *Ví dụ: Công ty A đưa ra mức tỷ lệ 18%; Công ty B đưa ra mức mức tỷ lệ 15%; Công ty C đưa ra mức mức tỷ lệ 10%; Công ty D đưa ra mức mức tỷ lệ 0%, không kinh doanh nhà ở thương mại, giúp tăng thêm 20% nguồn cung nhà ở xã hội tại dự án.*

(5) Tiêu chí về thời hạn thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án:

Hiện nay, đang rất thiếu nhà ở xã hội cho thuê và cũng rất cần thiết khuyến khích đầu tư **nhà ở xã hội cho thuê với kỳ hạn dài,** thay vì chỉ tập trung vào phương thức mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư dự án **nhà ở xã hội cho thuê,** khoảng trên dưới **20 năm**.

Do vậy, **tiêu chí về thời hạn thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án** cũng là một tiêu chí quan trọng để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực. *Ví dụ: Dự án nhà ở xã hội với cam kết cho thuê dài hạn 20 năm hoặc lâu hơn, để đáp ứng nhu cầu của người lao động nghèo, người nhập cư, như trước năm 1975 nhiều người thuê nhà Hui Bon Hoa sống đời này qua đời khác.*

(6) Tiêu chí về giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đặt cọc tiền thuê nhà:

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **có năng lực** sẽ đưa ra mức **giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, mức đặt cọc tiền thuê nhà tốt nhất, thuận lợi nhất** cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. *Ví dụ: Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **cho thuê** được **"thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng** tiền thuê nhà".*

Thực tế ngoài xã hội, người thuê nhà chỉ **đặt cọc từ 1-3 tháng** tiền thuê nhà. *Ví dụ: Công ty Thiên Phát đầu tư khu nhà ở xã hội **cho thuê** tại Khu chế xuất Linh Trung 2 quận Thủ Đức, **không thu** tiền đặt cọc của người thuê; Công ty Lê Thành thu tiền đặt cọc bằng **1 tháng** tiền thuê nhà.*

(7) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Ban Chấp hành HH;
- Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com