

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 09/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2019

"V/v Tổng hợp các kiến nghị của
doanh nghiệp bất động sản thành
phố Hồ Chí Minh"

**Kính gửi: - Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố
- Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên Môi trường
Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Kế hoạch Đầu tư
Sở Tư pháp; Sở Tài chính; Sở Giao thông Vận tải
Công an Thành phố; Ngân hàng Nhà nước CN TPHCM**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) chân thành cảm ơn Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh luôn luôn lắng nghe, thấu hiểu, chia sẻ và giải quyết các kiến nghị, yêu cầu của doanh nghiệp. Lãnh đạo thành phố luôn đồng hành với cộng đồng doanh nghiệp thành phố, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản và người tiêu dùng. Để phục vụ cuộc gặp gỡ, làm việc của Lãnh đạo thành phố với Ban Chấp hành Hiệp hội Bất động sản thành phố, Hiệp hội tổng hợp một số kiến nghị của doanh nghiệp, như sau:

1/- Kiến nghị tổng quát của Hiệp hội tại các Văn bản số 01/CV-HoREA ngày 02/01/2019; số 168/CV-HoREA ngày 31/12/2018 gửi Ủy ban nhân dân thành phố (*đính kèm*). Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã giao các Sở, ngành xem xét giải quyết và là tài liệu phục vụ cuộc họp.

2/- Kiến nghị số 171/CV-HoREA ngày 26/12/2018 của Hiệp hội gửi Ủy ban nhân dân thành phố về ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư bất động sản (*đính kèm*). Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã giao các Sở, ngành xem xét giải quyết và là tài liệu phục vụ cuộc họp.

3/- Kiến nghị số 06/CV-HoREA ngày 09/01/2019 của Hiệp hội gửi Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà tại 07 dự án trên địa bàn quận Phú Nhuận của Novaland đang bị tạm dừng chuyển mục đích sử dụng đất để rà soát lại hồ sơ pháp lý chặt chẽ theo quy định của pháp luật (*đính kèm*). Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Sở Tài nguyên Môi trường xem xét giải quyết.

4/- Kiến nghị số 173/CV-HoREA ngày 28/12/2018 của Hiệp hội về việc Công ty CP Xây dựng Địa ốc Xanh xin đóng tiền sử dụng đất bổ sung của dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh, phường 16, quận 8 (*đính kèm*). Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Sở Tài nguyên Môi trường xem xét giải quyết.

5/- Văn bản số 165/CV-HoREA ngày 17/12/2018 của Hiệp hội gửi Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án Trường Mầm non tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức của Công ty Cổ phần N.V.T (đính kèm). Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét giải quyết.

6/- Ngày 07/11/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đã có buổi làm việc với Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản. Tại cuộc họp, Hiệp hội đã có Văn bản số 141/CV-HoREA ngày 07/11/2018 báo cáo các kiến nghị cụ thể của 07 doanh nghiệp, nhưng đến nay vẫn còn một số kiến nghị chưa được giải quyết, như sau:

6.1)- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long:

(1) Công ty trúng đấu giá 14 khu đất có diện tích 44,49 ha tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè từ ngày 01/12/2004. Công ty đã thanh toán đủ toàn bộ tiền trúng đấu giá theo đúng quy định và đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp "sổ đỏ". Công ty đã đầu tư xây dựng hình thành nên khu đô thị mới Dragon City văn minh, hiện đại, góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị trực đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè. Tuy nhiên, cho đến nay, tại phân khu số 15 của dự án vẫn còn tồn tại 01 căn nhà và đất của một số hộ dân, không chịu di dời mà còn xây dựng, mở rộng nhà trái phép, chăn nuôi gia súc, gia cầm gây ô nhiễm môi trường, cản trở không cho Công ty triển khai đầu tư xây dựng dự án, thậm chí có hành vi tự ý xông vào công trường, đập phá tài sản và tháo dỡ hàng rào của Công ty trong các ngày 30 và 31/10/2018. Công ty đề nghị thành phố và huyện Nhà Bè hỗ trợ để giao đất đầy đủ cho Công ty triển khai thực hiện dự án.

(2) Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố giao làm chủ đầu tư dự án ngầm hóa đường điện 220kV đoạn từ cầu Rạch Đĩa đến trạm Nhà Bè bằng nguồn vốn của Công ty. Công ty đã chuyển 160 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để đền bù nhưng gần 10 năm nay vẫn chưa giải phóng mặt bằng xong để giao đất cho Công ty thực hiện dự án. Công ty đề nghị thành phố và huyện Nhà Bè hỗ trợ để giao đất đầy đủ cho Công ty triển khai thực hiện dự án.

6.2)- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành:

(1) Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường và Cục Thuế thành phố thực hiện các thủ tục miễn tiền sử dụng đất, và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài đối với diện tích đất ở 12.103 m² của dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành làm chủ đầu tư, căn cứ vào Khoản 7 Điều 210 Luật Đất đai, Khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/05/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho Công ty Lê Thành được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9 m² để đầu tư xây dựng khu nhà ở.

(2) Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận cho Công ty được khai thác, kinh doanh Trường mầm non (xây dựng tại tầng bán hầm chung cư) và được sử dụng 1.532 m² "đất cây xanh trường học" phục vụ trường mầm non theo phương thức xã hội hóa đầu tư giáo dục.

6.3)- Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim:

Vướng mắc về việc tính tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công trình ngầm của dự án. Đây cũng là vướng mắc chung của tất cả các dự án có diện tích chiếm đất của công trình ngầm lớn hơn diện tích khối đế chung

cur cao tầng và khu phức hợp cao tầng. Cụ thể như sau: Dự án khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ Gate Way của Công ty tại phường Thảo Điền, quận 2 có diện tích xây dựng khối đế (*phần nổi*) là 5.742,8 m², diện tích xây dựng tầng hầm (*phần ngầm*) là 9.089,2 m². Khi tính tiền sử dụng đất dự án theo phương pháp thặng dư, các Sở, ngành, đơn vị tư vấn đã tính đủ doanh thu của toàn bộ diện tích tầng hầm 9.089,2 m². Nhưng quyết định tính tiền sử dụng đất dự án lại chỉ ghi tính trên diện tích khối đế 5.742,8 m², còn lại 3.346,4 m² diện tích tầng hầm lại không được tính. Do vướng mắc này mà đến nay dự án chưa được cấp sổ đỏ. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, hoặc kiến nghị Chính phủ, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính xem xét giải quyết cấp sổ đỏ cho Công ty và Công ty không phải thực hiện bổ sung nghĩa vụ tài chính (vì đã được tính đủ doanh thu trên toàn bộ diện tích tầng hầm 9.089,2 m²), để có căn cứ làm sổ hồng cho khách hàng.

6.4)- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn:

Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 8 (*doanh nghiệp nhà nước*). Cổ phần nhà nước chỉ chiếm 20% vốn điều lệ Công ty. Do vốn điều lệ nhỏ, Công ty muốn được tăng vốn hoặc được mua lại phần vốn của nhà nước tại Công ty để phát triển sản xuất, kinh doanh và đủ năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV là đại diện phần vốn nhà nước chưa đồng ý. Công ty đề nghị thành phố sớm có chủ trương cho phép thoái vốn nhà nước, trước hết ở các công ty cổ phần có tỷ lệ vốn nhà nước thấp dưới 30%.

6.5)- Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Bình Dân:

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt giá đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, quận Thủ Đức để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án khu nhà ở thương mại (*kèm theo Văn bản số 29/CV/BD ngày 06/08/2018 của Công ty*).

7/- Kiến nghị mới của một số doanh nghiệp:

7.1)- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín:

Công ty đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn trình tự thủ tục để Công ty và Ủy ban nhân dân Quận 5 hoàn thành công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tháo gỡ điểm nghẽn về đất công đối với dự án Khu liên hợp Nhà ở - Văn phòng - Thương mại Tản Đà - Hàm Tử, phường 10, quận 5. Công ty kính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất để thực hiện Dự án theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai đối với dự án chỉnh trang đô thị không qua đấu thầu.

7.2)- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh và Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Thiên Phúc Lợi:

Công ty Hưng Thịnh đang triển khai thủ tục để lập dự án Chung cư cao tầng tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích dự án là 28.980 m². Công ty Thiên Phúc Lợi là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Trường Thọ tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích dự án là 51.106,2m². Trong quá trình triển khai các thủ tục lập Dự Án, hai Công ty có gặp một số vướng mắc, khó khăn liên quan đến phương án kết nối giao thông với các tuyến đường quy hoạch tiếp giáp gồm Đường vành đai 2, Đường D5 và Đường

N2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận về mặt chủ trương như sau:

(1) Đề nghị chấp thuận về mặt chủ trương đồng ý cho dự án của Công ty Hưng Thịnh và dự án của Công ty Thiên Phúc Lợi được lập theo phương án kết nối giao thông với các tuyến đường quy hoạch tiếp giáp gồm Đường vành đai 2, Đường D5 và Đường N2 khi giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư.

(2) Công ty Hưng Thịnh và Công ty Thiên Phúc Lợi xin đăng ký được lập dự án và triển khai xây dựng Đường D5 và Đường N2 theo phương thức đối tác công tư (PPP) với hình thức hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật. Theo đó, hai Công ty sẽ tự ứng vốn để thực hiện việc thỏa thuận, đền bù, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư và triển khai xây dựng hoàn thành Đường D5 và Đường N2 đúng theo quy hoạch được duyệt. Đối với các chi phí mà chúng tôi ứng vốn để đầu tư, xây dựng 2 tuyến đường này, đề nghị được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của 2 Dự Án hoặc được thu hồi vốn thông qua các hình thức phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành.

7.3)- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng:

Công ty Tấn Hưng là chủ đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dân cư Hưng Điền tại phường 16, quận 8. Trong quá trình thực hiện dự án đã gặp một số khó khăn, vướng mắc, Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho chuyển đổi chức năng đầu tư dự án từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại; Chấp thuận các chỉ tiêu về quy hoạch, dân số trong trường hợp dự án được chấp thuận chủ trương chuyển đổi chức năng từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại (*việc này sẽ được Công ty trình thực hiện theo quy định*); Đề nghị Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành hỗ trợ Công ty Tấn Hưng trong việc đẩy nhanh các thủ tục pháp lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

7.4)- Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G 2:

(1) Công ty S.S.G 2 là chủ đầu tư của dự án chung cư Thảo Điền Pearl số 12 Quốc Hương, phường Thảo Điền, quận 2. Tuy nhiên, qua hơn 6 năm chung cư Thảo Điền Pearl được chủ đầu tư xây dựng, bàn giao cư dân vào sinh sống ổn định từ 2013 nhưng đến nay việc xây cầu kết nối dự án với ga Metro chưa thực hiện được. Lý do là chưa thương lượng được với 03 hộ dân tương đương 230 m² đất trong lộ giới xây cầu. Rất nhiều cuộc họp giữa chủ đầu tư với các Sở ban ngành đã diễn ra nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn bế tắc trong công tác giải phóng mặt bằng. Điều đó, khiến phần nào ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản của thành phố. Chúng tôi kiến nghị việc giải phóng mặt bằng xây cầu dẫn, đường dẫn, bãi tập kết xe, khu công cộng nhằm kết nối toàn tuyến thì thành phố (*chủ đầu tư dự án*) phải cùng tổ chức, doanh nghiệp đứng ra giải phóng mặt bằng giúp việc xây dựng các công trình công cộng trên được thực hiện một cách nhanh chóng, hiệu quả phục vụ người dân.

(2) Tại chung cư Thảo Điền Pearl, Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và công nhận bởi Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2 từ tháng 02/2018. Tuy nhiên sau một năm thực hiện các thủ tục đề nghị đăng ký mẫu dấu để hoạt động theo quy định nhưng đến nay chưa thực hiện được, dù rất nhiều lần Chủ đầu tư cùng Ban quản trị liên hệ làm việc cũng như gửi văn bản tới Ủy ban quận 2 và phòng Cảnh sát quản lý hành chính về TTXH (PC13) Công an TP.HCM. Đi đến đâu chúng tôi cũng nhận được câu trả lời “*đang đợi hướng dẫn từ cấp trên..*”. Công

ty kiến nghị Lãnh đạo thành phố cần sớm tổ chức buổi làm việc với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Công an nhằm có giải pháp khai thông những vướng mắc của những quy định trên.

7.5)- Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8:

Công ty là chủ đầu tư Dự án Khu trung tâm Thương mại, Dịch vụ văn phòng và Căn hộ tại số 175 Phạm Hùng, phường 4, quận 8. Công ty đã thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư tại Sở Xây dựng. Tuy nhiên, hiện nay Dự án đang vướng mắc quy định là “*Nhà đầu tư phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp*”, đây cũng là vướng mắc chung của các dự án nhà ở tại TP.Hồ Chí Minh. Vì những lý do khách quan do thay đổi chính sách nên doanh nghiệp phải chờ hướng dẫn của cơ quan Nhà nước trong thời gian dài và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất mặc dù đã rất nỗ lực thực hiện. Vì Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa cập nhật tình hình cụ thể và lý do khách quan chậm thực hiện kế hoạch sử dụng đất của Dự án nên đã báo cáo Sở Tài Nguyên Môi Trường đưa Dự án vào Danh sách các dự án không thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (2015-2018). Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cho tiếp tục thực hiện Dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất tiếp theo của Quận 8.

7.6)- Kiến nghị của Công ty Quốc Cường Gia Lai:

Quy định về “*đất ở hợp pháp*” để chỉ định Chủ đầu tư dự án Phát triển nhà ở thương mại đã được hướng dẫn và áp dụng theo kiểu “*tróit chân tay*” các doanh nghiệp bất động của thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian vừa qua. Thành phố xem xét nên khẩn trương đề nghị và hướng dẫn theo hướng khả thi cho cơ quan chuyên môn trong quá trình thụ lý và giải quyết hồ sơ công nhận và chấp thuận dự án đầu tư. Cần phải hiểu “*Đất ở hợp pháp*” là Doanh nghiệp có nguồn đất hợp pháp và được quy hoạch, có kế hoạch sử dụng là đất ở. Để có môi trường đầu tư lành mạnh và hiệu quả đồng thời tạo ra thị trường nhà ở đáp ứng nhu cầu bức thiết của hàng triệu gia đình chưa có mái ấm. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố tháo gỡ các khó khăn cho ngành bất động sản nói chung và các doanh nghiệp đang vướng mắc trong thủ tục công nhận chủ đầu tư nói riêng.

7.7)- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Việt Gia Phú:

Công ty Việt Gia Phú là chủ đầu tư dự án khu nhà ở thương mại - dịch vụ - căn hộ tại số 1472 Võ Văn Kiệt và số 445-449 Gia Phú, phường 3, quận 6. Công ty đã hoàn thiện thi công và đang tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng. Hiện nay, Sở Tài nguyên Môi trường đã tạm dừng xem xét, giải quyết hồ sơ thẩm định giá đất dự án để tham khảo ý kiến của các cơ quan ban ngành và chờ văn bản hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 12/03/2018 và ngày 29/03/2018, Sở Tài chính đã có văn bản số 1890/STC-CS về khu đất dự án với nội dung xác định khu đất dự án không thuộc đối tượng xử lý theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 của Văn phòng Chính phủ. Tuy nhiên, đến nay Sở Tài nguyên Môi trường vẫn chưa hoàn thành thủ tục thẩm định giá đất dự án. Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét để doanh nghiệp tiếp tục triển khai thủ tục thẩm định giá đất dự án, sớm hoàn thành nghĩa vụ tài chính để đưa dự án vào hoạt động và bàn giao nhà cho cư dân.

7.8)- Kiến nghị của Ông Nguyễn Hoàng Kha ngụ tại quận 9:

Ông Nguyễn Hoàng Kha, người dân quận 9 có nhu cầu phân lô tách thửa đất theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND: Nhiều khu đất, Quy hoạch được thực hiện

hàng chục năm nay đã lỗi thời, thực trạng những khu vực này đã được xây dựng nhà ở gần kín, nhưng không được coi là khu dân cư hiện hữu. Khi người dân xin được thực hiện phân lô tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND thì vẫn bị coi đất thuộc loại nhà đất như đất ở hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới,...(không có trong khái niệm của Luật đất đai 2013) khiến người dân không thể thực hiện quyền lợi hợp pháp của mình mặc dù thửa đất của họ đã được chuyển thành đất ở và đã nộp tiền sử dụng đất đầy đủ cho Nhà nước. Kiến nghị: đối với các khu vực trước đây đã được phân định trong quy hoạch dù là đất ở xây dựng mới hay đất ở chỉnh trang,... nhưng sau 5 năm sau khi công bố Quy hoạch theo quy định, nếu thực tế hiện trạng đã có nhà ở và cư dân sinh sống đúng luật pháp thì nay phải được coi là đất ở hiện hữu để quá trình thực hiện Quyết định 60/2017/QĐ-UBND đi vào cuộc sống của người dân ngay đầu năm 2019 và các bộ phận triển khai không có điều kiện làm khó người dân khi đi làm thủ tục.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com