

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

Số: 142/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2018

"V/v Đề xuất giải quyết các điểm
nghẽn, vướng mắc để tạo điều kiện
phát triển thị trường bất động sản
minh bạch, lành mạnh, ổn định và
bền vững"

**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 Kế hoạch Đầu tư; Sở Quy hoạch Kiến trúc
Sở Tư pháp; Sở Tài chính; Sở Giao thông Vận tải
Cục Thuế; Ngân hàng Nhà nước CN TPHCM**

Tiếp theo Hội nghị gặp gỡ các doanh nghiệp bất động sản thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/11/2018 do Ông Nguyễn Thành Phong - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố - Chủ trì, để xem xét, giải quyết các điểm nghẽn, vướng mắc, khó khăn của doanh nghiệp; tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản thành phố minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững; hỗ trợ hiệu quả cho các doanh nghiệp bất động sản và người tiêu dùng. Nay, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin báo cáo chi tiết các nội dung có liên quan chủ yếu đến thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố, như sau:

1/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn về chấp thuận chủ trương đầu tư:

1.1)- Luật Nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

- Khoản 2 Điều 22 quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua 03 hình thức: "*a. Đấu giá quyền sử dụng đất*", hoặc "*b. Đấu thầu dự án có sử dụng đất*", hoặc "*c. Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật này*";

- Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở quy định doanh nghiệp phải "*Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*";

- Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở quy định "*Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư...*".

1.2)- Luật Đầu tư quy định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

Khoản (1.a) Điều 32 quy định "*Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất*".

1.3)- Luật Đất đai quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai quy định các điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, và giao cho Chính phủ quy định chi tiết;

- Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "**được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này";

- Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "**được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân**", trong "**trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**";

- Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ đã quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư **theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.**

1.3)- Ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ:

Ngày 19/10/2017, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản 11153/VPCP-CN truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng như sau:

"1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện".

1.4)- Ý kiến của Bộ Xây dựng:

- Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 phúc đáp các Văn bản số 1422/UBND-ĐTMT ngày 01/04/2016 và số 2678/UBND-ĐTMT ngày 06/04/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, có hướng dẫn "**kể từ năm 2017, việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương... Bộ Xây dựng thống nhất với đề nghị của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh theo hướng: Đối với diện tích đất nông nghiệp, đất chuyên dùng, nếu đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã có văn bản được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì diện tích đất đó được coi là đất ở. Khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và có đủ điều kiện, năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được xem xét chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở... Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước khi thực hiện chủ trương trên**";

1.5)- Ý kiến đề xuất của Hiệp hội:

(1) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất ở thì đề nghị Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định chấp thuận đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở; Trường hợp dự án bao gồm đất ở và các loại đất khác cần phải chuyển mục đích sử dụng đất thì đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư;

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố sớm phê duyệt "*Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố*" để làm cơ sở thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư cho các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố, theo quy định tại Khoản (2.d) Điều 10 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ "*Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án cần chấp thuận chủ trương đầu tư*";

(3) Trong lúc chưa sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở, Hiệp hội đề nghị Chính phủ có văn bản giải thích từ "*đất ở*" như nội dung Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ đối với đất "*có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở*" để các địa phương có căn cứ thực hiện, khắc phục điểm nghẽn này. Về lâu dài, đề nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở, như sau: "*Nhận chuyển quyền sử dụng đất (hoặc "đất ở và các loại đất khác") theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*" để thống nhất với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai.

2/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn giải phóng mặt bằng:

- Công tác giải phóng mặt bằng ngày càng khó khăn do doanh nghiệp khó đạt được thỏa thuận với tất cả người sử dụng đất nên dễ bị rơi vào tình trạng dờ dằng "*da báo*" không triển khai dự án được, bị chôn vốn kéo dài, không có quỹ đất để được công nhận chủ đầu tư dự án, và cũng là một nguyên nhân làm sụt giảm các dự án bất động sản, nhất là các dự án nhà ở trung cấp và bình dân hiện nay cũng như trong năm 2019. Trong Hội nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố gặp gỡ doanh nghiệp bất động sản ngày 07/11/2018, Sở Tài nguyên Môi trường thông báo sẽ thực hiện theo quy định tại Khoản 60 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về bổ sung Khoản 3, Khoản 4 vào Điều 99 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Theo đó, các dự án đã lựa chọn chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư "*đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01/07/2014 mà chủ đầu tư chưa thỏa thuận hết được toàn bộ diện tích đất của người sử dụng đất trong phạm vi dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất trình Hội đồng nhân cùng cấp thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất chưa thỏa thuận được để giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư*". Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản rất hoan nghênh và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện quy định này để tháo gỡ điểm nghẽn giải phóng mặt bằng của các dự án bồi thường dờ dằng, "*da báo*" hiện nay, trước hết là đối với các dự án đã giải phóng mặt bằng được từ 80% diện tích trở lên. Đồng thời, để đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, chủ đầu tư dự án và lợi ích xã hội, Hiệp hội đề nghị cần có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất đảm bảo 02 yêu cầu: (i) *Bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất phù hợp giá thị trường trên cơ*

sở thỏa thuận bình đẳng; (ii) Thực hiện quyền được tái định cư của người sử dụng đất trong khu vực dự án khi hội đủ điều kiện theo quy định pháp luật;

- Điều 62 Luật Đất đai 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 khu đô thị mới, dự án chỉnh trang đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội... **Hiệp hội đề nghị phát huy vai trò của Tổ chức phát triển quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, tổ chức đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư. Chênh lệch địa tô nộp vào ngân sách Nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng. Đây là phương thức tốt nhất vừa đảm bảo minh bạch, công bằng trong công tác giải phóng mặt bằng, hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, hoặc khiếu kiện đông người.** Nhưng đến nay, vẫn chưa có cơ chế để thực hiện chủ trương này để tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất đầu tư phát triển dự án.

3/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn tiền sử dụng đất:

Theo phương thức và quy trình tính tiền sử dụng đất hiện nay thì tiền sử dụng đất vẫn là "án số", là "gánh nặng" và tạo ra cơ chế "xin-cho", làm cho quá trình tính tiền sử dụng đất dự án bị kéo dài gây khó khăn, thiệt hại cho doanh nghiệp và làm thất thu ngân sách nhà nước do tình trạng "cua đôi, cua ba". Đây cũng là một nguyên nhân gây ách tắc dự án do chưa đủ điều kiện để triển khai tiếp. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thay đổi cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố kể từ cuối tháng 12/2017, và đã phân công Ông Trần Vĩnh Tuyến - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng. Từ đó đến nay, Hội đồng đã duy trì họp hàng tuần (*chủ đầu tư được mời tham dự*) và giải quyết rất hiệu quả công tác xác định tiền sử dụng đất dự án. **Nhưng vẫn còn một số tồn tại, vướng mắc cần tiếp tục xử lý, như sau:**

a. Trong giai đoạn thụ lý hồ sơ trước khi "đủ điều kiện" trình ra Hội đồng (thực chất là "xin - cho"):

- Đề nghị tính giá bán căn hộ và doanh thu dự án phù hợp với thực tế thị trường luôn dao động, có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá thị trường và các yếu tố khác hình thành doanh thu, trên cơ sở chỉ số giá bình quân của khu vực, chứ không chỉ căn cứ vào giá giao dịch thành của một thương vụ đơn lẻ. Bởi lẽ, Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã quy định tại Điều 5 về yêu cầu thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định "Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường (...) phải đảm bảo khách quan, trung thực" (Khoản 1.a) và cũng đã quy định điều kiện áp dụng "Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng..." (Khoản 2.a).

- Đề nghị không tính doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô (*phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư*) vào doanh thu dự án, vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ không phải là nguồn thu của chủ đầu tư. Hiện nay vẫn tính doanh thu này trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*);

- Đề nghị tính giá cho thuê diện tích thương mại, dịch vụ phù hợp với thực tế thị trường dao động. Cách tính doanh thu này cần dựa theo "*giá trị hiện tại ròng*" (*Net Present Value*). Hiện nay, doanh thu này được tính trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*);

- Đề nghị điều chỉnh cách tính chi phí đầu tư hạ tầng hiện nay khoảng 660.000 đồng/m² theo Quyết định 66/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố là quá thấp so với chi phí thực tế bình quân của doanh nghiệp khoảng 1,9 triệu đồng/m²;

- Đề nghị điều chỉnh cách tính giá trị suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng của thành phố hiện đang thấp hơn khoảng 10-15% so với suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng gây thiệt hại cho doanh nghiệp;

- Đề nghị điều chỉnh cách tính hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố hiện nay là khoảng 80% tổng diện tích sàn xây dựng, trong lúc thực tế hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ tùy theo chung cư cao cấp, trung cấp hoặc bình dân chỉ vào khoảng 60-75% tổng diện tích sàn xây dựng mà thôi;

- Đề nghị thay đổi cách tính khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để tính tiền sử dụng đất dự án, đảm bảo công bằng cho chủ đầu tư dự án. Bởi vì hiện nay, mức khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá thấp, chỉ chiếm khoảng 20% 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.

Hiệp hội nhận thấy các cách tính trên đây theo phương pháp thặng dư đều theo hướng làm tăng doanh thu dự án, làm giảm chi phí thực tế mà chủ đầu tư đã bỏ ra, dẫn đến xác định tiền sử dụng đất cao hơn, không phù hợp thực tế.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thông qua Tờ trình của Liên Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường, có tính đến các đề xuất trên đây của Hiệp hội, để sớm có văn bản kiến nghị với Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên Môi trường xem xét, chấp thuận cho thành phố được áp dụng một số nguyên tắc, tiêu chí thẩm định phương án giá đất theo giá thị trường. Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo hướng bỏ "*Khung giá đất*" và giao quyền cho cấp tỉnh ban hành "*Bảng giá đất*" phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 108 Luật Đất đai 2013 để bổ sung quy định "*Thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, với mức thu bằng 15% (hoặc ...%) bảng giá đất (bao gồm hệ số điều chỉnh giá đất k) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành*", để đảm bảo công tác tính tiền sử dụng đất được minh bạch, loại trừ tiêu cực, nhũng nhiễu và cơ chế "*xin - cho*", như Văn bản số 196/BC-UBND ngày 08/11/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đề xuất.

b. Đối với dự án tạm nộp tiền sử dụng đất:

Đây là giải pháp tình thế của Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết để dự án có thể "*chạy tiếp*" được. Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính sớm xác định tiền sử dụng đất phải nộp để chủ đầu tư thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước và để đủ điều kiện làm sổ đỏ cho người mua nhà.

c. Đối với dự án được tạm giao đất:

Từ năm 2005 trở về trước, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quyết định tạm giao đất. Trong đó, quy định sẽ giao đất chính thức khi chủ đầu tư thực hiện xong các bước chuẩn bị đầu tư. Đến nay, vẫn còn nhiều dự án được tạm giao đất nhưng vẫn chưa được giao đất chính thức. Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề xuất thành phố giải quyết các trường hợp này, có tính đến thời điểm lịch sử của dự án để giúp cho chủ đầu tư triển khai thực hiện và doanh nghiệp không phải làm lại thủ tục công nhận chủ đầu tư.

4/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản:

- Hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng dự án rất lớn, trong đó, có nhiều dự án đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng, kể cả các khoản nợ xấu ngân hàng. Chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường theo nhu cầu của các doanh nghiệp, nhưng theo các quy định pháp luật nêu trên, chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng dự án, nên trên thực tế việc chuyển nhượng dự án rất khó khăn. Trong 10 tháng đầu năm 2018, mới có 15/23 hồ sơ chuyển nhượng dự án được chấp thuận. Do vậy, chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới có năng lực thay thế chủ đầu tư cũ để khởi động lại các dự án đã bị ngừng triển khai, cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án, và có thêm nguồn thu thuế cho ngân sách nhà nước. Đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến thực trạng đã có hơn 500 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư, bị "đắp chiếu, trùm mền", là "hàng dự án tồn kho", nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng;

- Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản. Trong đó, có điều kiện dự án "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*". "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất*" thì có thể dự án bất động sản đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là cơ chế mới, khác với quy định tại Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên. Hiệp hội đề nghị bổ sung cơ chế mới này vào Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản để tạo sự thông thoáng trong hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất.

5/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn do chưa có quy định về việc dùng quỹ đất để thanh toán hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT):

Để triển khai thực hiện Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2018, Chính phủ đã ban hành các Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 "*Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*"; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 "*Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công*"; Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/05/2018 "*Về đầu tư theo hình thức đối tác công tư*". Nhưng do chưa ban hành Nghị định mới để thay thế Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ "*Quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao*" (nay đã hết hiệu lực), nên trên thực tế, kể từ ngày 01/01/2018 đến nay, đã có khoảng trống pháp lý do còn thiếu quy phạm pháp luật quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Dự án BT. Thực hiện sự chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Văn bản số 1248/VPCP-KTTH ngày 02/02/2018 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính đã có Văn bản số 3515/BTC-QLCS ngày 28/03/2018 gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hướng dẫn thực hiện: "*Tạm dừng việc xem xét, quyết định sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư kể từ ngày 01/01/2018 cho đến khi Nghị định của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) có hiệu lực thi hành*", dẫn đến tình trạng các Dự án BT bị "treo" gây khó khăn cho nhà đầu tư và lúng túng cho cơ quan nhà nước các Bộ, ngành, địa phương. Tại Mục 4 Nghị quyết 119/NQ-CP ngày 09/09/2018 của Chính phủ đã chỉ đạo: "*Trong thời gian Nghị định này chưa được ban hành và chưa có hiệu lực thi hành, giao Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, báo cáo Thủ tướng Chính phủ giải pháp xử lý khoảng trống pháp lý kể từ ngày Luật quản lý, sử dụng tài sản công có hiệu lực để không làm ảnh hưởng đến các dự án đang triển khai, đặc biệt là các dự án BT đã ký kết hợp đồng*". Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để

thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT). Trong lúc chưa ban hành Nghị định này, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị quyết để hướng dẫn các Bộ, ngành, các địa phương xử lý các dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các nhà đầu tư dự án BT đang gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua.

6/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn tín dụng:

- Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách tín dụng đối với người mua căn nhà đầu tiên (*Trước hết, có thể áp dụng đối với người mua nhà có giá vừa túi tiền*). Nếu có chính sách này thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư, đặc biệt là giới trẻ mới lập nghiệp, mới lập gia đình có cơ hội có nhà, **như mô hình của Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh trong 12 năm qua đã tạo điều kiện cho 4.010 cán bộ, công nhân viên (80% người vay thuộc ngành giáo dục, y tế) vay với tổng số tiền 1.565 tỷ đồng (500 triệu đồng/suất), được thành phố hỗ trợ lãi suất và thực tế chỉ phải trả lãi vay 4,7%/năm để mua nhà.**

- Hoạt động kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn trung hạn, dài hạn. Ở các nước thì các quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán là nguồn cung cấp vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản. Ở nước ta, trong thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng. Theo quy định pháp luật, chủ đầu tư dự án phải có vốn chủ sở hữu 15-20%, **còn lại 80-85% nhu cầu vốn thì chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng.** Theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, năm 2018, ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng 45% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, trong đó có bất động sản. **Mức trần này sẽ giảm còn 40% kể từ 01/01/2019;** Tỷ trọng cho vay bất động sản đang chiếm 7,5% tổng dư nợ tín dụng. Tại thành phố Hồ Chí Minh, tỷ trọng này là 10,8% cao hơn mức bình quân của cả nước. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho cả hệ thống tín dụng và cả doanh nghiệp bất động sản. Lộ trình giảm dần nguồn tín dụng này của Ngân hàng Nhà nước có mặt rất tích cực là đã tạo áp lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác, **trước hết là từ thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI).** Riêng việc tìm kiếm nguồn vốn từ các quỹ đầu tư bất động sản chưa khả thi vì cho đến nay, cả nước mới chỉ có 01 Quỹ đầu tư bất động sản là TCREIT thuộc Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ chỉ có 50 tỷ đồng, nên chưa huy động được nguồn vốn nhân rồi rất lớn trong nước và cũng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn của thị trường bất động sản. Hiệp hội đã có 08 khuyến nghị các doanh nghiệp bất động sản về các việc cần làm để giảm bớt dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Ngân hàng Nhà nước đã có Văn bản số 8169/NHNN-TD ngày 31/10/2018 gửi Hiệp hội: "*Ngân hàng Nhà nước thống nhất và ủng hộ các khuyến nghị của HoREA đối với các doanh nghiệp trong ngành. Theo đó các doanh nghiệp cần chủ động tiếp cận các nguồn vốn khác ngoài nguồn vốn tín dụng ngân hàng, nâng cao hiệu quả kinh doanh, năng lực tài chính, quan tâm các phân khúc nhà ở có tính thanh khoản cao, bền vững, tham gia các chương trình phát triển nhà ở theo chủ trương của Chính phủ*".

7/- Đề xuất giải quyết điểm nghẽn thủ tục hành chính:

Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết 19/NQ-CP nhằm thúc đẩy mạnh việc cải cách thủ tục hành chính và kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh. Một số Sở, ngành đã công bố các thủ tục hành chính và thực hiện cơ chế một cửa, liên thông, nộp hồ sơ qua mạng, rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính như Sở Xây dựng (*rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính cấp phép xây dựng từ 122 ngày xuống còn 42 ngày; tích hợp 03 quy trình thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng vào 01 quy trình cấp phép xây dựng*), Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Quy hoạch Kiến trúc... **Nhưng trên thực tế, thủ tục hành chính vẫn còn rất nhiều khê và đã xuất hiện hiện tượng một số**

cán bộ, công chức nhà nước Sở, ngành thành phố có biểu hiện né tránh, đùn đẩy, co thủ, không dám đề xuất vì sợ trách nhiệm dẫn đến việc thẩm định, phê duyệt dự án của doanh nghiệp bị gây khó, hồ sơ bị chuyển lòng vòng, tốn nhiều thời gian và chi phí, thậm chí mất cả cơ hội kinh doanh. Hiện nay, vẫn còn vướng mắc trong giai đoạn xem xét "đủ điều kiện" trước khi nhận hồ sơ, hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần, kéo dài thời gian trong quá trình thụ lý. Hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng điều chỉnh thị trường bất động sản vẫn còn rất nhiều quy định chồng chéo, mâu thuẫn, bất cập. Các Bộ, ngành chưa mạnh dạn phân cấp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, để từ đó các Bộ, ngành tập trung vào công tác hoạch định chính sách, xây dựng thể chế, thực hiện hậu kiểm, chứ không chỉ chăm chăm vào việc giữ lại quyền thẩm định, thẩm định dự án của doanh nghiệp để lấy "phí", hoặc đi thanh tra, kiểm tra để "những nhiễu", "hành" doanh nghiệp. Ví dụ: Nghị định 42/2017/NĐ-CP đã phân cấp thêm cho Sở Xây dựng được thẩm định thiết kế công trình nhà ở cấp 1 (dưới 25 tầng, tầng 4 tầng so với trước đây). Nhưng trên thực tế, những dự án khu phức hợp dưới 25 tầng, nhưng chỉ cần trong dự án có một công trình không phải nhà ở, thì toàn bộ dự án này vẫn phải được Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định.

8/- Về chính sách nhà ở xã hội:

- Sau khi kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, đến nay gần như vẫn chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014. Ngân hàng Chính sách xã hội mới chỉ được cấp vốn ngân sách 500 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội và dự kiến đến hết năm 2018 sẽ chỉ hết 1.000 tỷ đồng; Ngân hàng Chính sách xã hội cũng đã phân bổ về Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh 50 tỷ đồng là quá ít; Các ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank được chỉ định thực hiện chính sách nhà ở xã hội cũng chưa được cấp bù chênh lệch lãi suất theo Quyết định 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nên trên thực tế các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chưa tiếp cận được nguồn vốn cho vay ưu đãi này. **Hiệp hội đề nghị Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung "Chương trình mục tiêu nhà ở xã hội" vào Khoản 1 Điều 7 Nghị quyết 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về "Các chương trình mục tiêu", để Chính phủ có căn cứ phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước trung hạn giai đoạn 2016-2020;**

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Chính phủ, Bộ Xây dựng hướng dẫn **quy trình, thủ tục hành chính rút gọn đối với thủ tục lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội; Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho phép các chủ đầu tư được áp dụng mẫu thiết kế nhà ở xã hội chung cư cao tầng theo kết quả cuộc thi thiết kế mẫu nhà ở xã hội chung cư cao tầng vào dự án nhà ở xã hội của đơn vị và miễn giấy phép xây dựng để tiết kiệm thời gian và chi phí;**

- Về 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, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết: (i) **Ban hành quyết định miễn thu tiền sử dụng đất** đối với dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân; (ii) **Về thời hạn sử dụng đất dự án:** 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, thì dự án này được tiếp tục thực hiện hình thức giao đất ổn định lâu dài. Nhưng do các Sở, ngành (Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tư pháp chủ trì) còn đang trong quá trình nghiên cứu, nên trước mắt, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định miễn thu tiền sử dụng đất đối với dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân trước, để chủ đầu tư có căn cứ vay vốn ngân hàng để thực hiện dự án; Việc quyết định hình thức sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc có thời hạn 50 năm sẽ giải quyết sau.

9/- Về diện tích đất ở xây dựng khu chung cư:

Điều 145 Luật Đất đai quy định "Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt". Nhưng hiện nay, khi cấp sổ đỏ đất chung cư thì Sở Tài nguyên Môi trường mới chỉ cấp sổ đỏ cho diện tích khối đế nhà chung cư cao tầng, chưa cấp sổ đỏ cho diện tích phần tầng hầm vượt ngoài ranh khối đế chung cư. Trong lúc doanh thu toàn bộ diện tích tầng hầm đã được tính vào doanh thu dự án để tính tiền sử dụng đất như trường hợp khu chung cư phức hợp Gate Way của Công ty CP Bất động sản Sơn Kim. **Hiện nay, chủ đầu tư dự án và chủ sở hữu chung cư không có nhu cầu nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất xây dựng khu chung cư, mà chỉ đề nghị được cấp sổ đỏ đối với toàn bộ diện tích tầng hầm chung cư (cả phần diện tích tầng hầm vượt ngoài ranh khối đế) nhưng sổ đỏ chỉ mới ghi nhận phần diện tích tầng hầm theo ranh khối đế. Nay, Sở Tài nguyên Môi trường đề nghị nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với phần diện tích hầm ngoài ranh khối đế thì không hợp lý. Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Chính phủ xem xét giải quyết vấn đề này phù hợp với quy định nêu trên của Luật Đất đai.**

10/- Về dự thảo "Quy định về quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh":

Hiệp hội đề nghị bổ sung vào Dự thảo quy định về 03 phương thức tái định cư để người dân lựa chọn: "(i) Tái định cư tại chỗ là tốt nhất vì gắn liền với sinh kế và các mối quan hệ xã hội của người dân; (ii) Tái định cư nơi khác, trước hết cần ưu tiên tái định cư trong phạm vi cùng quận, huyện; Trường hợp bất khả kháng thì bố trí tái định cư ở quận, huyện liền kề; (iii) Hoặc người dân đề nghị được nhận tiền và tự lo tái định cư", và đề nghị xem xét bổ sung nội dung "hỗ trợ bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)" vào Điều 15 Dự thảo để dễ thực hiện và người dân yên tâm, với 02 phương thức: "(i) Phương thức thực hiện tạm cư tại các khu nhà tạm cư; (ii) Hoặc phương thức thực hiện tạm cư bằng tiền để người dân tự lo liệu việc tạm cư. Người dân được quyền lựa chọn một trong hai phương thức này". Hiệp hội nhận thấy nội dung "hỗ trợ bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)" hoàn toàn phù hợp với quy định tại Khoản (2.d) Điều 83 Luật Đất đai đã quy định "d. Hỗ trợ khác" khi Nhà nước thu hồi đất.

11/- Về cấp "sổ hồng" căn hộ dự án chung cư nhà ở thương mại:

Hiện nay, do khối lượng công việc quá lớn và có thể còn do việc phân công, phân cấp, ủy quyền chưa hợp lý nên đang có tình trạng chậm giải quyết cấp "sổ hồng" căn hộ dự án chung cư. Thời gian thực hiện thủ tục cấp "sổ hồng" căn hộ chung cư của dự án bị kéo dài gây thiệt hại quyền lợi của người mua nhà và gây căng thẳng không đáng có giữa chủ đầu tư và khách hàng. **Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường có giải pháp hỗ trợ, tạo điều kiện để Văn phòng đăng ký đất đai thành phố và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện đẩy nhanh tiến độ cấp "sổ hồng" căn hộ chung cư của các dự án đã hội đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.**

12/- "Chỉ tiêu dân số" đang là rào cản, gây khó cho các dự án chỉnh trang đô thị và làm giảm tính khả thi của dự án:

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD; TCVN 4319:2012 yêu cầu "Quy mô dân số phải được dự báo phù hợp với các mô hình nhà ở và chỉ tiêu nhà ở, đất ở được lựa chọn. Hoặc ngược lại, với quỹ đất nhất định và mục tiêu bố trí dân cư, cần lựa chọn giải pháp quy hoạch và mô hình, chỉ tiêu nhà ở phù hợp".

Hiện nay, tình trạng đầu tư xây dựng nhiều dự án chung cư cao tầng trong khu vực trung tâm thành phố, thậm chí trên cùng một tuyến phố hoặc trong hẻm làm quá tải hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, là một trong những nguyên nhân gây ra tình trạng ùn tắc giao

thông, ngập nước, ô nhiễm môi trường. Dân số thành phố Hồ Chí Minh thực tế đã lên đến gần 13 triệu người, trong đó có gần 3 triệu người nhập cư. Trong lúc dự báo dân số thành phố đến năm 2025 chỉ là 10 triệu người, hoặc dự báo dân số quận Bình Thạnh đến năm 2020 là 550.000 người, nhưng thực tế dân số năm 2014 đã đạt đến con số này. Do vậy, nếu không đánh giá đúng thực trạng quy mô dân số hiện nay và không dự báo hợp lý quy mô dân số đến năm 2025 thì không thể xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, nhà ở phù hợp. **Nếu vẫn giữ trần quy mô dân số thành phố và các quận huyện như hiện nay thì không còn "room" dân số để thực hiện chỉnh trang đô thị cũ cũng như phát triển các khu dân cư mới, khu đô thị mới.** Do vậy, việc xét duyệt quy mô dân số, chỉ tiêu dân số đang là rào cản, gây khó cho các dự án chỉnh trang, phát triển đô thị, nhất là đối với các dự án xây dựng lại chung cư cũ, các dự án chỉnh trang, di dời nhà trên và ven kênh rạch; và làm giảm tính khả thi của dự án. Hiệp hội đề nghị thành phố xem xét để tháo gỡ khó khăn này. Đồng thời, các doanh nghiệp bất động sản có trách nhiệm cùng tham gia phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, trước hết là hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội để phát triển kinh tế - xã hội hài hòa, bền vững.

13/- Về việc cấp "sổ đỏ" cho cá nhân nước ngoài khi mua nhà tại dự án nhà ở thương mại:

Hiệp hội được biết vào tháng 3 và tháng 5 năm 2017, Bộ Quốc phòng và Bộ Công an đã có văn bản hướng dẫn về các khu vực bảo vệ quốc phòng và an ninh. Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có giải pháp **tháo gỡ ách tắc về việc cấp "sổ đỏ" cho cá nhân nước ngoài khi mua nhà tại dự án; về phương thức, thủ tục bán lại nhà của cá nhân nước ngoài; về chuyển lợi nhuận cho thuê nhà ra nước ngoài.** Đây là vướng mắc chung của các dự án nhà ở thương mại khi bán nhà cho người nước ngoài cần được sớm giải quyết để góp phần đảm bảo môi trường đầu tư.

14/- Về việc chuyển hình thức thuê đất đóng tiền thuê đất hàng năm sang đóng tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Khoản 1 Điều 56 quy định Nhà nước cho thuê đất **thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần** cho cả thời gian thuê trong trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng **đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.** Nhưng trên thực tế hiện nay, doanh nghiệp muốn chuyển hình thức thuê đất đóng tiền thuê đất hàng năm sang đóng tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải thực hiện thủ tục đấu giá đất. Việc làm này không đúng với quy định tại Khoản (1.b) Điều 119 Luật Đất đai đã quy định thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với **"Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước"**. Đề nghị thành phố chỉ đạo cho phép doanh nghiệp được đóng tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định trên đây của Luật Đất đai.

15/- Về Dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:

Hệ số điều chỉnh giá đất có tác động trực tiếp đến nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của các cá nhân, hộ gia đình khi thực hiện các thủ tục hợp pháp hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Hiệp hội đề nghị thành phố xem xét, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn thành phố một cách hợp tình hợp lý, theo hướng: **(i) Xếp quận 2 vào Khu vực 2, cùng nhóm với quận 7 thì hợp lý hơn và đảm bảo sự công bằng khi thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước. (ii) Kiến nghị tiếp tục áp dụng mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 cũng tương đương cách tính mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 theo Quyết định 09/2018/QĐ-UBND, tăng từ 5%-8,33%, vì mức đề xuất tăng từ 19% đến 30% của Sở Tài chính là quá cao và chưa hợp lý.**

16/- Về việc cần thiết phải chấn chỉnh tình trạng "loạn" danh xưng chung cư cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang, gắn với tên bằng tiếng nước ngoài:

Hiệp hội kiến nghị thành phố chủ động chấn chỉnh tình trạng "loạn" danh xưng chung cư cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang, gắn với tên bằng tiếng nước ngoài như Luxury, Hi-end, Royal... để làm cho người tiêu dùng bị nhầm lẫn, bị lừa dối, dẫn đến bị thiệt hại về quyền lợi khi mua nhà. Phải thực hiện đúng Khoản 3 Điều 19 Luật Nhà ở quy định "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định..."

17/- Về Dự thảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư:

Góp ý kiến Dự thảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2018/BXD, Hiệp hội đề nghị lựa chọn phương án 3 (có bổ sung): "**Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 10% tổng số căn hộ dự án. Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực ngoài nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ dự án**". Quy định này sẽ giao quyền cho Lãnh đạo các đô thị loại đặc biệt tùy theo tình hình cụ thể của địa phương mà có thể cho, hoặc không cho xây dựng căn hộ dưới 45m², hoặc không chế tỷ lệ thích hợp, tại khu vực nội đô hoặc khu vực trung tâm hiện hữu, nhằm đảm bảo hình thành cộng đồng dân cư bình thường, bao gồm nhiều loại hình hộ gia đình với các loại căn hộ 01: 02: 03 phòng ngủ trong chung cư. Quy định này cũng tạo điều kiện cho các tỉnh và các thành phố trực thuộc trung ương xem xét quyết định các dự án chung cư có căn hộ dưới 45m² phù hợp với nhu cầu và thực tiễn tình hình địa phương.

19/- Về hoàn trả tiền ký quỹ dự án cho chủ đầu tư:

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh chỉ cho hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Hiệp hội đề nghị hoàn trả 50% tiền ký quỹ cho doanh nghiệp theo đúng Khoản (8.a) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP: "a. Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép"**.

20/- Kiến nghị của Công ty CP Địa ốc Phú Long:

- 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 trục 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;

- Công ty triển khai, thực hiện Dự án Dragon City trên cơ sở trúng đấu giá đã 14 năm nay. Khi lập thủ tục xin cấp phép xây dựng, Sở Xây dựng đã giải quyết một dự án thành phần không phải lập lại thủ tục chấp thuận đầu tư. Công ty đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục cấp phép

xây dựng cho các dự án thành phần tương tự cách làm này để không làm mất nhiều thời gian cho doanh nghiệp;

- 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.

21/- Kiến nghị của Công ty CP 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 cư 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.

22/- Kiến nghị của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Lê Thành:

- Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản 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;

- 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;

- Công ty trình Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân kiểm tra, ngăn chặn hành vi của Ông Ngô Thành Quý (chủ Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Kinh doanh nhà Việt Tài) đã dùng xe lu ra chặn đường, không cho xe của Công ty Lê Thành, đơn vị thi công Dự án nhà ở xã hội cho thuê tại Phường An Lạc, quận Bình Tân vào thi công và cả xe của các hộ dân đang thi công nhà của họ không vào được.

23/- Kiến nghị của Công ty CP 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. Đồng thời, Công ty được biết thành phố có chủ trương giãn tiến độ thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước ở công ty cổ phần. **Công ty đề nghị thành phố sớm có chủ trương cho thoái vốn nhà nước, trước hết ở các công ty cổ phần có tỷ lệ vốn nhà nước từ 30% trở xuống. Nếu thành phố thực hiện chủ trương thoái vốn nhà nước thì giải pháp tốt nhất là thông qua hình thức đấu giá số cổ phần của Nhà nước trên sàn chứng khoán để đảm bảo minh bạch và bán đúng giá thị trường.**

24/- Kiến nghị của 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 được xây dựng nhà (kèm theo Văn bản số 29/CV/BD ngày 06/08/2018 của Công ty).

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com