

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

Số: 153/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2017

"V/v *Đẩy nhanh công tác thẩm định giá tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất điều chỉnh của các dự án bất động sản*"

**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**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được có hai kiến nghị lên Ủy ban nhân dân thành phố, như sau:

1/- Hiệp hội rất hoan nghênh Văn bản số 520/TB-VP ngày 22/06/2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Văn Khoa tại buổi họp về sửa đổi quy trình và xử lý vướng mắc trong việc thẩm định giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, Ông Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố để **đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố**, chế tài các trường hợp đơn vị tư vấn xác định giá đất có biểu hiện không lành mạnh hoặc hạn chế về năng lực; Đề xuất để Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Quyết định số 56/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 quy định về trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường; Tập hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố để đề xuất Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến tháo gỡ, **đặc biệt là vướng mắc trong khâu trừ tiền sử dụng đất; Trong khi chờ ý kiến chỉ đạo của các cơ quan trung ương, Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường cũng như các cơ quan liên quan của thành phố tiếp tục nghiên cứu, xử lý hồ sơ của doanh nghiệp theo quy định; không gây ách tắc hồ sơ, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị kinh tế.** Hiệp hội rất hoan nghênh và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở và Hội đồng thẩm định giá đất thành phố đẩy nhanh quy trình và thủ tục xác định giá đất, xác định tiền sử dụng đất để rút ngắn thời gian mà doanh nghiệp đang phải "*chờ đợi mồi mìn*" như hiện nay, và nhất là trong điều kiện nguồn thu ngân sách còn đang rất thiếu hụt để đáp ứng nhu cầu chi thường xuyên và chi cho đầu tư phát triển rất lớn của thành phố.

Tuy nhiên, Hiệp hội có băn khoăn về một nội dung của Thông báo số 520/TB-VP ngày 22/06/2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, chỉ đạo các cơ quan thực hiện đối với các hồ sơ đã thực hiện tạm nộp tiền sử dụng đất (*trước ngày Nghị định 53/2017/NĐ-CP ngày 08/05/2017 của Chính phủ có hiệu lực*), như sau: "*Sở Xây dựng không giải quyết thủ tục chuyển nhượng dự án và không cho chủ đầu tư bán sản phẩm cho khách hàng đối với các trường hợp chủ đầu tư đã thực hiện tạm nộp tiền sử dụng đất, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định*".

Hiệp hội nhận thấy tại Khoản (1.a) điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở,

như sau: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện, loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở **được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành** đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và **nghĩa vụ tài chính về đất đai**”; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, như sau: **Điều 55** đã quy định: “**1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó; 2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do**”; **Tại Khoản 1 Điều 56** đã quy định: “**Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng**”. Như vậy, điều kiện **hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai chỉ áp dụng đối với trường hợp phân lô bán nền**, không quy định đối với các trường hợp bán nhà hoặc căn hộ hình thành trong tương lai; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 cũng đã quy định 08 hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản, trong đó có hành vi chủ đầu tư “**Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước**” (Khoản 6 điều 8), nhằm buộc các chủ đầu tư phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; Khoản 3 điều 98 Luật Đất đai 2013 quy định “**Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật**” (Điều này cũng hàm nghĩa chủ đầu tư dự án bất động sản phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng).

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai được bán sản phẩm cho khách hàng, sau khi đã thực hiện tạm nộp tiền sử dụng đất và có văn bản cam kết sẽ nộp tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) sau khi các cơ quan thẩm quyền đã phê duyệt số tiền sử dụng đất của dự án phải nộp, để sớm đưa sản phẩm ra thị trường, giảm bớt khó khăn cho chủ đầu tư, và góp phần làm tăng nguồn thu tiền sử dụng đất vào ngân sách thành phố.

2/- Hiệp hội đã nhận được Văn bản số 355/2017-CV-NVLG ngày 14/11/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland) kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết cho được sớm nộp ngân sách thành phố tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất phát sinh bổ sung, kể cả các trường hợp xin được tạm nộp tiền sử dụng đất và cam kết nộp tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) của 14 dự án. Hiện nay, có rất nhiều trường hợp tương tự như Novaland, điển hình là 14 dự án của Novaland, như sau:

- 04 dự án đã nộp tiền sử dụng đất, nay do điều chỉnh quy hoạch, công năng, thiết kế... dẫn đến phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tại các dự án Park Avenue (phường 15, quận 10), dự án LakeView City (phường An Phú, quận 2), dự án Lexington (phường An Phú, quận 2), dự án Rivergate (phường 6, quận 4);

- 10 dự án đang trong quy trình, thủ tục xác định giá đất, chưa biết khi nào hoàn tất kết quả xác định tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước, tại các dự án Madison (phường Bến Nghé, quận 1), dự án Orchard Parkview (phường 9, quận Phú Nhuận), dự án

Golden Mansion (phường 9, quận Phú Nhuận), dự án RichStar (phường Hiệp Tân, quận Tân Phú), dự án Botanica Premier (phường 2, quận Tân Bình), dự án Newton (phường 8, quận Phú Nhuận), dự án Tropic 1 (phường Thảo Điền, quận 2), dự án Tropic 2 (phường Thảo Điền, quận 2), dự án Golf Park (phường Long Thạnh Mỹ, quận 9), dự án Sunrise City View (phường Tân Hưng, quận 7).

Novaland có năng lực tài chính, có nguyện vọng được sớm nộp tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất phát sinh bổ sung, hoặc được tạm nộp tiền sử dụng đất và cam kết nộp tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) trong khi chờ các cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất, xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, để có thể được sớm đóng góp vào nguồn thu ngân sách của thành phố, và đề nghị được cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai của dự án. Hiệp hội kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết nguyện vọng của Novaland cũng như của rất nhiều doanh nghiệp bất động sản khác, để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản vận hành thông suốt.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường
Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Cục Thuế;
- Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố;
- Novaland;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu