

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 27/ CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2019

*“V/v Báo cáo cập nhật các kiến nghị khẩn trương giải quyết những ách tắc lớn nhất của doanh nghiệp và thị trường bất động sản hiện nay”*

- Kính gửi:
- Thủ tướng Chính phủ
  - Thanh tra Chính phủ
  - Bộ Xây dựng
  - Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
  - Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố
  - Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố

Ngay ngày đầu năm mới, 02/01/2019, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 01/CV-HoREA "Báo cáo một số quan ngại về thị trường bất động sản năm 2019". Ngày 12/03/2019, Hiệp hội có Văn bản số 20/CV-HoREA "Kiến nghị khẩn trương giải quyết những ách tắc lớn nhất của các doanh nghiệp bất động sản". Nay, Hiệp hội xin được tiếp tục "Báo cáo cập nhật các kiến nghị khẩn trương giải quyết những ách tắc lớn nhất của doanh nghiệp và thị trường bất động sản hiện nay" để phục vụ Hội nghị Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh gặp gỡ, làm việc với các doanh nghiệp bất động sản vào thượng tuần tháng 04/2019.

Qua 03 tháng đầu năm 2019, Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản càng lo ngại hơn, trước tình trạng nhiều dự án bất động sản bị ách tắc, hoặc không được cán bộ cơ quan nhà nước xem xét, giải quyết kịp thời. Điều này sẽ làm cho nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở sẽ bị sụt giảm mạnh, mà theo quan hệ cung-cầu sẽ kéo theo việc tăng giá bất động sản; Làm giảm cơ hội tạo lập nhà ở của số đông người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp đô thị, tác động đến việc đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở; Làm sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước từ bất động sản; Doanh nghiệp bị tăng chi phí, mất cơ hội kinh doanh, khó khăn chồng chất, thậm chí có nguy cơ bị phá sản; Môi trường kinh doanh bị suy giảm tính minh bạch, khó đoán định và có thể làm tăng tính rủi ro cho doanh nghiệp do đã có nhiều dự án bị xem xét xử lý lại (hồi tố). Nguyên nhân khách quan là do hệ thống pháp luật vẫn còn chưa đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ. Thủ tục hành chính rườm rà, phức tạp, chồng chéo, dẫn đến cơ chế "xin-cho", tiêu cực. Bên cạnh đó, nguyên nhân chủ quan là công tác thực thi pháp luật còn rất nhiều hạn chế, kém hiệu lực, hiệu quả và cũng do một số cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến bất động sản, vừa có biểu hiện thiếu trách nhiệm, đùn đẩy, né tránh, chuyển hồ sơ lòng vòng, không dám nêu chính kiến giải quyết; vừa vẫn những nhiều, "hành" doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản cũng rất đồng cảm, chia sẻ về các khó khăn, áp lực rất lớn đối với các Anh, Chị cán bộ, công chức nhà nước đang phụ trách giải quyết các hồ sơ liên quan đến các dự án của doanh nghiệp bất động sản.

**Hiệp hội kiến nghị khẩn trương giải quyết những ách tắc lớn nhất sau đây:**

**1/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố và Thanh tra Chính phủ khẩn trương xem xét, giải quyết hợp tình, hợp lý đối với hơn 100 dự án đang bị "đóng băng" chờ rà soát, thanh tra, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không làm thất thoát tài sản công:**

Hiệp hội nhận thấy quá trình rà soát, thanh tra càng kéo dài thì càng bất lợi cho doanh nghiệp vì chi phí vốn, lãi vay ngân hàng tăng và mất cơ hội kinh doanh. Số lượng dự án bị giảm dẫn đến số lượng nhà ở đưa ra thị trường cũng bị sụt giảm mạnh. Bất lợi cả cho người mua nhà và thị trường bất động sản, làm sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước (*Ghi chú: Nguồn thu ngân sách thành phố đối với tiền sử dụng đất năm 2018 giảm 22,5%; Hai tháng đầu năm 2019 giảm đến 76% so với cùng kỳ năm trướcb. Tổng nợ thuế trong 02 tháng đầu năm 2019 trên địa bàn thành phố lên đến 10.110 tỷ đồng, tăng 13,5% so với thời điểm 31/12/2018, trong đó, các khoản nợ liên quan tới đất là 1.370 tỷ đồng, chiếm 14%, và đã có đến 76 doanh nghiệp xây dựng bất động sản nợ thuế tổng số tiền sử dụng đất gần 800 tỷ đồng. Số lượng hợp đồng nhận thầu xây lắp của các doanh nghiệp xây dựng cũng bị sụt giảm mạnh do các chủ đầu tư thiếu nguồn dự án mới*). Từ thực tế tình hình nêu trên, Hiệp hội kiến nghị, như sau:

**1.1)- Kiến nghị thực hiện nhanh công tác rà soát, thanh tra hơn 100 dự án và có kết luận và hướng xử lý cụ thể đối với từng dự án.**

**1.2)- Kiến nghị khẩn trương phân loại hơn 100 dự án đang bị rà soát, thanh tra thành 03 loại để có phương án xử lý phù hợp, như sau:**

- *Nhóm 1:* Bao gồm các dự án về cơ bản thực hiện đúng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền thì giải tỏa ngay để doanh nghiệp tiếp tục triển khai thực hiện.

- *Nhóm 2:* Bao gồm các dự án có sai phạm về quy trình, thủ tục, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước ở mức độ không lớn, thì yêu cầu doanh nghiệp hoàn thành các thủ tục đầu tư và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với Nhà nước, không để thất thoát tài sản công.

- *Nhóm 3:* Bao gồm các dự án có dấu hiệu vi phạm pháp luật nghiêm trọng thì tách riêng để xử lý theo quy định pháp luật.

**1.3)- Kiến nghị cho phép các chủ đầu tư hơn 100 dự án đang bị rà soát, thanh tra được tiếp tục giải quyết các hồ sơ, thủ tục hành chính sau đây:**

(1) Về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch.

(2) Về xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất; Về điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh ranh hoặc mục tiêu dự án theo quy định của pháp luật.

(3) Về cấp giấy phép xây dựng của dự án (*bao gồm công tác thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật*).

(3) Về cấp "sổ đỏ" cho dự án; Về ký hợp đồng thuê đất.

(4) Về cấp "sổ đỏ" cho người mua nhà sau khi doanh nghiệp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

(5) Về quyền của người mua nhà trong dự án, được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà (*bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê...*) theo quy định của pháp luật.

(6) Điều kiện để được xem xét, giải quyết các nội dung công việc nêu trên là chủ đầu tư dự án phải có văn bản cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), theo quyết định xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi đã có kết luận thanh tra.

(7) Hiệp hội kiến nghị đối với người mua nhà đã giao kết hợp đồng mua nhà tại các dự án này và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, là bên vô can, ngay tình, không có lỗi, nên không phải chịu trách nhiệm đối với các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) của chủ đầu tư dự án và cần được pháp luật bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp.

2/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính tiếp tục và khẩn trương thực hiện công tác xác định giá đất, thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án bất động sản:

Hiện nay, gần như công tác tính tiền sử dụng đất dự án bất động sản trên địa bàn thành phố bị ngưng trệ, nhiều hồ sơ tính tiền sử dụng đất kéo dài cả năm nay vẫn chưa được giải quyết xong. Sở Tài nguyên Môi trường gần như không nhận hồ sơ đề nghị tính tiền sử dụng đất của doanh nghiệp. Đối với hồ sơ đã nhận thì bị yêu cầu bổ sung nhiều lần, bị chuyển lòng vòng, không trình được lên Hội đồng thẩm định giá đất, Ủy ban nhân dân thành phố. *Trường hợp điển hình là một dự án lớn tại quận 5 đã "bị" xác định tiền sử dụng đất đến 03 lần, với mức giá lần sau đều cao hơn lần trước, kéo dài đã hơn 02 năm nay. Cả 03 lần, chủ đầu tư đều đã đồng ý nộp tiền, nhưng đến nay vẫn chưa được nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước để được triển khai dự án.* Nguyên nhân trực tiếp là cán bộ, công chức có thái độ thụ động, sợ trách nhiệm, không dám đề xuất chính kiến. Đồng thời, thành phố chưa xây dựng được "*khung cơ chế*" về công thức tính "*giá đất cụ thể*" theo quy định của Luật Đất đai, phù hợp với điều kiện thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh, để cán bộ, công chức thực hiện công tác tính tiền sử dụng đất dự án theo "*khung cơ chế*" này thì yên tâm và an toàn.

Từ tình hình thực tiễn trên đây, Hiệp hội kiến nghị:

2.1)- Kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tiếp tục nhận, thụ lý hồ sơ tính tiền sử dụng đất dự án, và phối hợp với Sở Tài chính để thẩm định giá đất và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định tiền sử dụng đất dự án.

2.2)- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố quy định thời hạn thực hiện công tác tính tiền sử dụng đất dự án, để tránh tình trạng đùn đẩy, dây dưa, kéo dài.

2.3)- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành xây dựng "*khung cơ chế*" về công thức tính "*giá đất cụ thể*" theo quy định của Luật Đất đai, phù hợp với điều kiện thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh, để cán bộ, công chức thực hiện công tác tính tiền sử dụng đất dự án theo "*khung cơ chế*" này thì yên tâm và an toàn.

3/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố sớm chỉ đạo cơ chế giải quyết vướng mắc về tính tiền sử dụng đất đối với quỹ đất công chiếm tỷ lệ nhỏ trong dự án nhà ở:

Đối với dự án có quỹ đất hỗn hợp xen cài diện tích đất công (*đường nội bộ, hẻm, lối đi, đất hở, kênh mương nội đồng...*), thường chiếm tỷ lệ khoảng trên dưới 10% diện tích dự án. Trong đó, có rất nhiều dự án có tỷ lệ đất công chỉ chiếm dưới 5% diện tích dự án. Tất cả các dự án này hiện nay đang bị ách tắc việc tính tiền sử dụng đất. Phần đất công này thường có hình dạng bất định hình, hoặc nằm rải rác,

**không thể hình thành dự án độc lập trong lòng các dự án này được. Nhưng theo quy định của Luật Đất đai và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, thì về nguyên tắc "đất công" phải thực hiện đấu giá. Quy định này không thể áp dụng trong các trường hợp nêu trên vì không sát thực tế, không hợp tình, hợp lý, bất khả thi và đang là ách tắc dẫn đến chủ đầu tư không được giao đất để triển khai, thực hiện dự án, dẫn đến vô vàn khó khăn cho doanh nghiệp, thị trường bất động sản bị hụt nguồn cung sản phẩm và ngân sách nhà nước cũng bị hụt nguồn thu. Do vậy, cần phải bổ sung quy định để xử lý loại hình vướng mắc này. Ví dụ: Công ty Khải Thịnh là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại phường Phú Thuận, quận 7, có diện tích 77.354,8 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 07/05/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong đó, có 1.758,5 m<sup>2</sup> đất công, chiếm tỷ lệ 2,2% diện tích, nằm rải rác trong 05 thửa đất của dự án (Còn được gọi là đất hờ trong dự án). Trong đó, đất có nguồn gốc đất rạch 284,5 m<sup>2</sup>; đất thu hồi để mở đường giao thông khu vực 1.279 m<sup>2</sup>; đất lưu không 194,5 m<sup>2</sup>. Do có 1.758,5 m<sup>2</sup> đất công trong ranh dự án mà Công ty chưa được cấp sổ đỏ. Từ tình hình thực tiễn trên đây, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố hai phương án xử lý, như sau:**

- **Phương án 1:** Kiến nghị cho áp dụng tương tự cách giải quyết như tại Văn bản số 6711/UBND-ĐTMT ngày 29/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư không thông qua đấu giá. Chủ đầu tư phải hoán đổi, trả lại bằng đất ở đã có hạ tầng tại dự án cho Nhà nước theo tỷ lệ 10 - 15% (hoặc tỷ lệ khác do thành phố quy định).

- **Phương án 2:** Hoặc áp dụng các phương pháp xác định "giá đất cụ thể" phù hợp giá thị trường theo quy định của pháp luật đất đai, đối với phần diện tích đất công này và chủ đầu tư nộp ngân sách nhà nước để được giao đất, cho thuê đất.

Cả hai phương án nêu trên có thể vượt thẩm quyền Ủy ban nhân dân thành phố, Hiệp hội đề xuất trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

4/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành có trách nhiệm khẩn trương giải quyết ách tắc về các thủ tục hành chính tiếp theo, sau khi dự án đã có "Quyết định chủ trương đầu tư":

4.1)- Đối với dự án có quỹ đất hỗn hợp (gồm đất ở, đất nông nghiệp...) phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thì Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "Quyết định chủ trương đầu tư". Nhưng sau khi đã có "Quyết định chủ trương đầu tư", các dự án này đang bị ách tắc, do các Sở, chưa có sự phối hợp để giải quyết các thủ tục hành chính tiếp theo. Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành có trách nhiệm khẩn trương giải quyết các bước thủ tục tiếp theo, như sau:

- **Bước 1:** Sở Quy hoạch Kiến trúc nhận và thụ lý hồ sơ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- **Bước 2:** Sau khi đã có quy hoạch 1/500, Sở Xây dựng chủ trì Tổ chuyên gia xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố "Quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại".

- **Bước 3:** Sau khi đã có Quyết định chấp thuận chủ đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện các công tác sau đây: (1) Trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định giao đất dự án cho chủ đầu tư; (2) Chủ trì công tác xác định giá đất cụ thể

*của dự án nhà ở thương mại; (3) Phối hợp với Sở Tài chính trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định tiền sử dụng đất của dự án.*

Hiệp hội nhận thấy thành phố Hồ Chí Minh có thêm Sở Quy hoạch Kiến trúc, nên Hiệp hội đề xuất "Bước 1" và "Bước 2" nêu trên có thể rút gọn thành 1 bước: "Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Tổ chuyên gia để thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đồng thời quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án".

4.2)- Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị Sở Kế hoạch Đầu tư tiếp tục nhận và giải quyết thủ tục hành chính về "Quyết định chủ trương đầu tư" đối với các dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất (có quỹ đất hỗn hợp) theo quy định tại Khoản (1.a) Điều 32 Luật Đầu tư và Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở, do hiện nay Sở Kế hoạch Đầu tư gần như chưa nhận hồ sơ của một số doanh nghiệp.

5/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương rà soát, đề xuất xử lý dứt điểm đối với các trường hợp dự án bị tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại toàn bộ pháp lý:

*Trường hợp điển hình: Ngày 15/12/2018, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 5630/UBND-ĐT "Chấp thuận tạm dừng thực hiện 6 Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố theo đề xuất tại các công văn số 10858/STNMT-QLĐ ngày 12/11/2018 và số 10858/STNMT-QLĐ ngày 29/11/2018 của Sở Tài nguyên Môi trường", đối với 7 dự án khu chung cư cao tầng thuộc Tập đoàn Novaland trên địa bàn quận Phú Nhuận; và chỉ đạo các Sở, ngành "Rà soát lại toàn bộ pháp lý hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án cho các công ty thực hiện các dự án tại các địa điểm nêu trên; Từ đó, căn cứ các quy định pháp luật có liên quan để tham mưu đề xuất xử lý đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và điều kiện theo đúng quy định pháp luật có liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố. Nếu thuộc trường hợp phải báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ, giao Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan dự thảo Văn bản để Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo". Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã tạm dừng các thủ tục cấp sổ đỏ, mua bán chuyển nhượng, thế chấp các căn hộ tại các dự án này, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân. Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường và Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận giải quyết bình thường các yêu cầu của người dân, nhưng đến nay Tập đoàn Novaland chưa nhận được Văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố. Hiệp hội kiến nghị:*

(1) Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố sớm có Văn bản xác nhận người mua nhà tại các dự án nêu trên được quyền thực hiện các thủ tục cấp sổ đỏ, mua bán chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp căn hộ theo quy định của pháp luật.

(2) Kiến nghị các Sở, ngành khẩn trương thực hiện rà soát, sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố để kết luận, xử lý cụ thể từng dự án theo hướng hỗ trợ doanh nghiệp hoàn tất các thủ tục hành chính còn thiếu, hoặc yêu cầu thẩm định lại tiền sử dụng đất dự án, không để thất thoát tài sản công, để doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có). Đồng thời, cho phép doanh nghiệp được tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

6/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương rà soát, đề xuất xử lý dứt điểm đối với các trường hợp dự án bị thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư:

*Trường hợp điển hình: Theo thông tin từ bài báo "Căng thẳng với dự án bị vướng pháp lý" (Báo Tuổi trẻ ngày 08/03/2019) về việc Ủy ban nhân dân thành phố đã có Quyết định số 5981/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 "Về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 4140/QĐ-UBND ngày 12/08/2016 và Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quyết định chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ tại số 76 Tôn Thất Thuyết, phường 16, quận 4 của Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP. Lý do: cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chủ trương đầu tư dự án chưa chính xác (...), cần rà soát làm rõ".*

Hiệp hội nhận thấy, "Quyết định chủ trương đầu tư" là khởi đầu tiên trong pháp lý của một dự án có quỹ đất hỗn hợp, làm cơ sở cho mọi thủ tục hành chính tiếp theo, như: Quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án; Quyết định giao đất; Giấy phép xây dựng; Quyết định tiền sử dụng đất... Việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư sẽ tác động đến tính pháp lý của các quyết định sau đó của dự án. Người mua nhà tại các dự án này rất lo lắng và đề nghị được đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Hiệp hội kiến nghị:

(1) Đối với dự án cần rà soát về pháp lý thì đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo "tạm dừng" thực hiện Quyết định chủ trương đầu tư dự án, chứ không nên ban hành "Quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư dự án" vì không hợp lý.

(2) Đối với dự án 76 Tôn Thất Thuyết, quận 4 và các trường hợp tương tự, Hiệp hội kiến nghị các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận khẩn trương thực hiện rà soát, sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố để kết luận, xử lý cụ thể từng dự án, theo hướng hỗ trợ doanh nghiệp hoàn tất các thủ tục hành chính còn thiếu, hoặc yêu cầu thẩm định lại tiền sử dụng đất dự án, không để thất thoát tài sản công, để doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có). Đồng thời, cho phép doanh nghiệp được tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

7/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương rà soát, đề xuất xử lý dứt điểm đối với trường hợp dự án bị thu hồi, hủy bỏ quyết định tiền sử dụng đất:

*Trường hợp điển hình: Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 6002/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 "Về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 24/03/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt phương án giá đất theo giá thị trường đối với khu đất 30,224 ha tại phường Bình Khánh và Khu đất 30,106 ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2". Hệ quả là dự án phải tạm dừng triển khai; Doanh nghiệp bị thiệt hại; Người mua nhà lo lắng.*

Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương rà soát, xác định giá đất phù hợp giá thị trường và thẩm định lại tiền sử dụng đất dự án, có lý, có tình, có "chiều cốt" đến yếu tố lịch sử của dự án, để chủ đầu tư nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước, không để thất thoát tài sản công. Sau đó, chủ đầu tư được tiếp tục triển khai thực hiện dự án và làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

8/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành sớm kết luận, xử lý khoảng 300 mặt bằng đất công thuộc diện bị thu hồi Quyết định hoặc Văn bản về sử dụng đất, trong đó, có những dự án đang bị tạm dừng thực hiện theo Văn bản số 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ:

- Ngày 07/03/2017, Thủ tướng Chính phủ đã có Văn bản số 342/TTg-V.I chỉ đạo "tạm dừng thực hiện các thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời, báo cáo tình hình thực hiện Quyết định nói trên trong thời gian qua ở Bộ, ngành, địa phương đến Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ".

- Ngày 31/12/2017, Chính phủ đã ban hành Nghị định 167/2017/NĐ-CP "Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công" (Quyết định này thay thế nhiều Quyết định của Thủ tướng Chính phủ trước đây, trong đó, có Quyết định 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định 86/2010/QĐ-TTg), tại Điều 28 đã quy định xử lý chuyển tiếp đối với một số trường hợp, nhưng chưa bao quát hết các trường hợp trong thực tiễn. Do vậy, rất nhiều dự án có sử dụng mặt bằng đất công theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg đều bị tạm dừng thực hiện và đang được rà soát hoặc thanh tra. Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cho biết có khoảng 300 mặt bằng đất công thuộc diện bị thu hồi Quyết định hoặc Văn bản về sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

Từ tình hình thực tiễn này, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành khẩn trương thực hiện công tác rà soát, phân loại khoảng 300 mặt bằng đất công nêu trên thành 03 loại (như đề xuất tại Mục 1 của Văn bản này) và có kết luận, giải quyết cụ thể đối với từng trường hợp để có phương án xử lý phù hợp, có lý, có tình, đảm bảo nguyên tắc không làm thất thoát tài sản công, để tạo điều kiện cho các dự án được tiếp tục triển khai thực hiện (ngoại trừ những dự án có vi phạm pháp luật được tách ra xử lý riêng).

9/- Kiến nghị Thanh tra Chính phủ và Ủy ban nhân dân thành phố sớm rà soát, kết luận, xử lý các dự án BT đang bị tạm ngừng triển khai thực hiện:

Hiệp hội rất tán thành quan điểm của Thường trực Chính phủ chỉ đạo: "Tập trung xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã ký hợp đồng BT trước ngày 01/01/2018, không hồi tố nhưng đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho đầu tư phát triển, không gây khó khăn, vướng mắc cho nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư nhỏ; tuyệt đối không để xảy ra tình trạng lợi dụng chỉ đạo của Chính phủ để hợp thức hóa sai phạm trong đầu tư dự án BT (nếu có)" (trích Thông báo số 455/TB-VPCP ngày 11/12/2018 của Văn phòng Chính phủ). Ngay sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 160/NQ-CP ngày 28/12/2018 "Về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao" để chỉ đạo thực hiện. Từ thực tiễn tình hình nêu trên, Hiệp hội kiến nghị:

9.1)- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ khẩn trương ban hành Nghị định "Về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao" (thường dùng quỹ đất làm tài sản thanh toán cho nhà đầu tư), để hoàn chỉnh khung pháp lý triển khai Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đã có hiệu lực từ ngày 01/01/2018. Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ xem xét, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP để thực hiện đồng bộ "Luật Quản lý, sử dụng tài sản công" và giải

quyết các ách tắc hiện nay, nhằm huy động các nguồn lực xã hội theo phương thức hợp tác công - tư (PPP) và phát huy hiệu quả kinh tế của nguồn lực đất đai.

9.2)- Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo khẩn trương rà soát về nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước của doanh nghiệp, nếu chưa đúng quy định có thể làm thất thoát tài sản công, thì đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thẩm định lại "giá đất cụ thể" phù hợp giá thị trường, theo các phương pháp xác định giá đất của Luật Đất đai, và doanh nghiệp có nghĩa vụ nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước, để được tiếp tục triển khai thực hiện dự án, cũng như để đảm bảo quyền lợi của người mua nhà.

10/- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, quận, huyện quyết liệt đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính:

Thành phố Hồ Chí Minh đã chọn "*Năm 2019 là năm cải cách thủ tục hành chính*" để tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, đi vào chiều sâu và tạo chuyển biến thực chất về nhận thức và hành động của đội ngũ cán bộ, công chức, lấy sự hài lòng của người dân và doanh nghiệp làm thước đo hiệu quả. Nhiều cán bộ, công chức nhà nước đã thể hiện tinh thần trách nhiệm khi giải quyết hồ sơ của người dân và doanh nghiệp. Tuy nhiên, bên cạnh đó, vẫn còn có một số cán bộ, công chức có biểu hiện thiếu công bằng, thiếu minh bạch, chưa đối xử bình đẳng đối với cộng đồng doanh nghiệp. Có hồ sơ được giải quyết nhanh, có hồ sơ lại bị gây khó, bị chuyển lòng vòng, hoặc bị yêu cầu bổ sung nhiều lần. Hiệp hội đề nghị thành phố nhân rộng các điển hình tiên tiến để hỗ trợ người dân và doanh nghiệp, tạo lập môi trường đầu tư, kinh doanh thông thoáng, trong suốt.

Hiệp hội rất hoan nghênh một trường hợp điển hình mà Ủy ban nhân dân thành phố, các Bộ, ngành của trung ương và các Sở, ngành của thành phố đã giải quyết rất nhanh hồ sơ 01 dự án khu đô thị mới tại quận 9. Hiệp hội nhận thấy bên cạnh nỗ lực chuẩn bị hồ sơ của chủ đầu tư, còn có sự quan tâm giải quyết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ thành phố đến trung ương, nên chỉ từ tháng 12/2017 đến tháng 02/2019 đã hoàn thành toàn bộ các thủ tục hành chính đến cấp *Giấy phép xây dựng: Phần hạ tầng kỹ thuật và các công trình nhà ở cao tầng trong một phân khu của dự án (Dự án này có 03 phân khu)*.

Hiệp hội kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục áp dụng tương tự trường hợp này để giải quyết cho các dự án khác trên địa bàn thành phố, để góp phần kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, bình đẳng giữa các doanh nghiệp bất động sản.

**Trân trọng kính trình!**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch Kiến trúc;  
Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tài chính;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Giao thông VT;
- Sở Tư pháp; Cục Thuế;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu: VT.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com