

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 36/ CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2019

“V/v Báo cáo cập nhật một số kiến nghị
cụ thể của doanh nghiệp bất động sản”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên Môi trường
- Bộ Tư pháp
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) chân thành cảm ơn Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh và các Sở, ngành, quận, huyện luôn đồng hành, lắng nghe, thấu hiểu, chia sẻ và giải quyết các kiến nghị, yêu cầu của cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản. Để phục vụ cuộc gặp gỡ, làm việc của Lãnh đạo thành phố với các doanh nghiệp bất động sản vào ngày 10/04/2019, ngoài các vướng mắc và ách tắc lớn nhất của nhiều doanh nghiệp đã được đề cập tại Văn bản số 35/CV-HoREA ngày 05/04/2019, Hiệp hội xin được báo cáo cập nhật một số kiến nghị cụ thể của các doanh nghiệp, như sau:

1/- Hiệp hội và Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G 2 kiến nghị Bộ Giao thông về việc cần thiết quy hoạch các tuyến đường đi bộ trên cao kết nối với ga metro để phát huy hiệu quả khai thác và tăng tiện ích phục vụ nhân dân:

1.1)- Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục hỗ trợ, tạo điều kiện cho Công ty S.S.G 2 được tự bỏ vốn để đầu tư xây dựng Dự án đường đi bộ trên cao kết nối từ Dự án chung cư Thảo Điền Pearl, số 12 Quốc Hương, phường Thảo Điền, quận 2 với ga metro Thảo Điền (ga số 6), thuộc tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên, để phát huy hiệu quả khai thác metro và khu vực lân cận nhà ga (cự ly vàng trong bán kính 500m) và tăng tiện ích phục vụ nhân dân, như cách làm của Singapore.

Đã hơn 06 năm qua, Công ty S.S.G 2 không thể tự thương lượng được với 03 hộ dân có khoảng 230 m² đất trong lộ giới xây cầu dẫn đi bộ trên cao để kết nối ga metro Thảo Điền, quận 2 với dự án chung cư Thảo Điền Pearl và khu vực lân cận. Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến đã chủ trì cuộc họp và đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 chỉ đạo giao Ủy ban nhân dân quận 2 rà soát pháp lý quy hoạch của cầu bộ hành kết nối dự án Thảo Điền Pearl với ga Thảo Điền (ga số 6); và khẩn trương xây dựng phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để di dời các hộ dân, tạo điều kiện cho doanh nghiệp thực hiện dự án như cam kết.

1.2)- Hiệp hội đề nghị Sở Giao thông Vận tải, Sở Quy hoạch Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân thành phố xác định dự án tuyến đường đi bộ trên cao kết nối với ga metro thuộc loại dự án phục vụ lợi ích công cộng, thuộc diện Nhà nước quyết định thu hồi đất để Ủy ban nhân dân quận 2 có cơ sở thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

2/- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland):

Hiệp hội rất cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã xem xét, giải quyết kiến nghị đối với 07 dự án của Novaland trên địa bàn quận Phú Nhuận, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của chủ đầu tư và người mua nhà tại các dự án. Hiệp hội kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho công bố Văn bản chỉ đạo giải quyết đối với 07 dự án (nêu trên) để người mua nhà yên tâm. Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị các Sở, ngành khẩn trương thực hiện rà soát, sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố để kết luận, xử lý 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, để doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có), để doanh nghiệp có thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

3/- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long:

- Công ty là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Dragon City có diện tích 44,49 ha tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè thông qua đấu giá công khai từ năm 2004. Công ty đã đầu tư xây dựng thành khu đô thị hiện đại, góp phần làm thay đổi diện mạo khu vực bắc 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 và có nhiều hành vi cản trở không cho Công ty thi công công trình của dự án.

- Công ty cũng được Ủy ban nhân dân thành phố giao làm chủ đầu tư dự án ngầm hóa đường điện cao thế 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 để giao đất cho Công ty thực hiện dự án ngầm hóa đường điện này.

Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến đã chủ trì cuộc họp và đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 chỉ đạo Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè lập kế hoạch thu hồi đất của các hộ dân và giao Sở Tài nguyên Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thủ tục cưỡng chế thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Sở Tài nguyên Môi trường hỗ trợ để sớm giao đất đầy đủ cho Công ty Phú Long thực hiện hai dự án nói trên.

4/- 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 lập dự án Chung cư cao tầng tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức 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 với diện tích dự án là 51.106,2m². Trong quá trình triển khai các thủ tục lập dự án, hai Công ty có nhu cầu cần được kết nối giao thông của dự án với các tuyến đường quy hoạch tiếp giáp gồm đường D5, đường N2 và đường vành đai 2. Hai Công ty đề nghị được đăng ký nghiên cứu, lập dự án và thực hiện đầu tư bằng nguồn vốn xã hội hóa của doanh nghiệp đối với Dự án đường Vành đai 2, đoạn từ nút giao Bình Thái đến đường Phạm Văn Đồng.

Trên cơ sở nghiên cứu Nghị quyết số 12/NQ-CP, ngày 19/02/2019 của Chính phủ chỉ đạo "*Chỉ phê duyệt đầu tư các khu chung cư, nhà cao tầng, trung tâm thương mại khi phù hợp với quy hoạch, đáp ứng yêu cầu và quy định về bãi đỗ xe, hạ tầng*

giao thông và kết nối giao thông với các trục đường chính trong đô thị (...); Ưu tiên ngân sách và huy động các nguồn xã hội hóa để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các Chương trình, Kế hoạch bảo đảm trật tự an toàn giao thông, chống ùn tắc giao thông và ô nhiễm môi trường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (...); Đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng giao thông đô thị, đặc biệt là các trục hướng tâm, khép kín các đường vành đai...". Hiệp hội kiến nghị:

(1) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố 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 nghiên cứu, lập dự án đầu tư, xây dựng đường Vành đai 2, đoạn từ nút giao Bình Thái đến đường Phạm Văn Đồng, bằng nguồn vốn xã hội hóa của doanh nghiệp và được lập phương án kết nối giao thông đường D5 và đường N2 của dự án với đường Vành đai 2.

(2) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho Công ty Hưng Thịnh và Công ty Thiên Phúc Lợi được lập dự án và thực hiện đầu tư, xây dựng đường D5 và đường N2 bằng nguồn vốn xã hội hóa của doanh nghiệp. Theo đó, hai Công ty sẽ tự ứng vốn để thực hiện việc thỏa thuận, đền bù, giải phóng mặt bằng và thực hiện đầu tư, xây dựng đường D5 và đường N2 đúng theo quy hoạch được duyệt. Đối với các chi phí mà hai Công ty tự ứng vốn để đầu tư, xây dựng các tuyến đường này, đề nghị được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của 02 dự án hoặc được thu hồi vốn thông qua các hình thức phù hợp theo quy định pháp luật.

5/- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành:

5.1)- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành là chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân, có diện tích đất 12.103 m². Đây là dự án nhà ở xã hội cho thuê trả tiền hàng tháng đầu tiên do doanh nghiệp tư nhân tự bồi thường giải phóng mặt bằng, tự thực hiện bằng nguồn vốn ngoài ngân sách rất đáng được tuyên dương và hỗ trợ tối đa. Hiệp hội nhất trí với Công ty Lê Thành đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành giải quyết 04 vấn đề sau đây:

(1) *Được miễn tiền sử dụng đất dự án.*

(2) *Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định chuyển tiếp tại Khoản 7 Điều 210 Luật Đất đai.*

(3) *Được tính chi phí giải phóng mặt bằng vào tổng mức đầu tư để tính đơn giá nhà ở xã hội cho thuê, do quỹ đất dự án nhà ở xã hội này không phải là đất công.*

(4) *Đăng bộ để đủ điều kiện vay vốn tín dụng ngân hàng để thực hiện dự án.*

5.2)- Về xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội của Công ty Lê Thành tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh trên khu đất 3,3 ha do Ông Lê Hữu Nghĩa - Giám đốc Công ty Lê Thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 07/12/2018, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 15284/SXD-PTN&TTBĐS có ý kiến về khu đất do Công ty Lê Thành đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu vực ưu tiên phát triển nhà ở xã hội nên việc Công ty đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại địa điểm này là phù hợp, cần khuyến khích đẩy nhanh tiến độ. Nhưng, căn cứ vào Khoản (3.d) Điều 56 Luật Nhà ở 2014 quy định đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm "Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội", nên Sở Xây dựng đã hướng dẫn Công ty Lê Thành liên hệ Sở Kế hoạch Đầu tư để được hướng dẫn và hoàn chỉnh thủ tục hồ sơ công nhận chủ trương đầu tư.

Hiệp hội nhận thấy trường hợp này không cần thiết thực hiện thủ tục "*Quyết định chủ trương đầu tư*" vì tại Khoản (2.c) Điều 57 Luật Nhà ở đã quy định "*Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội*"; và tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định "*Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành*".

Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên đối với Công ty Lê Thành, mà không phải thực hiện thủ tục "*Quyết định chủ trương đầu tư*", bởi vì doanh nghiệp đã "*có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở*", theo quy định của Luật Nhà ở.

6/- Vướng mắc về việc tính tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công trình ngầm có phần diện tích vượt ngoài ranh khối đế chung cư:

Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án có diện tích của công trình ngầm lớn hơn diện tích khối đế nhà chung cư cao tầng. Ý kiến của một số cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề xuất đối với trường hợp này thì các doanh nghiệp phải đóng bổ sung nghĩa vụ tài chính. Do vướng mắc này mà đến nay nhiều dự án chưa được cấp sổ đỏ phần diện tích tầng hầm vượt ngoài ranh khối đế chung cư.

Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho các dự án đã được tính đầy đủ doanh thu trên toàn bộ diện tích tầng hầm khi thẩm định tiền sử dụng đất, thì được cấp sổ đỏ công nhận toàn bộ diện tích tầng hầm và không phải thực hiện đóng bổ sung nghĩa vụ tài chính.

7/- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh:

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 m² theo Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 07/05/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, có 1.758,5 m² đất công, chiếm tỷ lệ 2,2% diện tích, nằm phân tán trong 05 thửa đất xen cài trong dự án. Trong đó, đất có nguồn gốc đất rạch 284,5 m²; đất thu hồi để mở đường giao thông khu vực 1.279 m²; đất lưu không 194,5 m². Do có 1.758,5 m² đất công trong ranh dự án mà Công ty chưa được cấp sổ đỏ. Vướng mắc này rất phổ biến tại nhiều dự án có quỹ đất hỗn hợp xen cài diện tích đất công (*đường nội bộ, hẻm, lối đi, đường mòn, đất hỏ, kênh mương nội đồng...*), thường chiếm tỷ lệ khoảng trên dưới 10% diện tích dự án. Trong đó, có 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 phân tán; không thể xác định các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết nên không thể hình thành dự án độc lập trong lòng các dự án này; và nhà đầu tư khác cũng không thể thực hiện dự án riêng tại các mảnh đất nhỏ 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. Do vậy, cần phải bổ sung quy định để xử lý loại hình vướng mắc này.

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

- *Phương án 1:* Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Chính phủ 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. Hiệp hội đề xuất phương án này dựa trên Văn bản số 329/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 26/02/2019 của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường, gửi Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về một dự án nhà ở tại quận 7, có diện tích đất rạch, đường, có hình dáng kéo dài, hẹp nằm phân tán, xen cài giữa các thửa đất nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, không thể tách rời (theo quy hoạch chi tiết được duyệt) thực hiện một dự án riêng biệt, thì Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đất đai. Từ trường hợp này, Hiệp hội kiến nghị Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường có Văn bản chỉ đạo giải quyết chung cho các trường hợp tương tự để thống nhất thực hiện, không phải xin chủ trương cho từng dự án.

8/- 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 thành 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. 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.

Vướng mắc này rất phổ biến tại nhiều dự án chưa được tính tiền sử dụng đất. Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường thụ lý nhanh 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 của các dự án.

9/- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP:

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, cụ thể là Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Sài Gòn (SABECO) báo cáo không chính xác về pháp lý sử dụng tài sản trên đất của khu đất và ý kiến của UBND Quận 4 là đất trống trong khi thực tế vẫn còn 14 hộ dân đang cư ngụ, 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.

Đối với dự án 76 Tôn Thất Thuyết, quận 4, Sabeco HP cho biết đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và đã thỏa thuận hỗ trợ di dời cho tổng số 14 hộ dân và đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ di dời cho 10/14 hộ dân (*chủ đầu tư đã cam kết không khấu trừ tiền hỗ trợ di dời vào tiền sử dụng đất*). Ngoài ra, để đảm bảo kinh phí hỗ trợ di dời Sabeco HP đã ký quỹ tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh và ngày 21/02/2019, Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh đã có văn bản 795/HCM-KHDN2 gửi UBND Quận 4 để đảm bảo sẵn sàng kinh phí hỗ trợ di dời với số tiền 40 tỷ. Khi UBND Quận 4 có yêu cầu, Vietcombank sẽ chuyển ngay số tiền này cho UBND Quận 4 để thực hiện hỗ trợ di dời cho các hộ dân.

Hiệp hội kiến nghị các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận 4 khẩn trương thực hiện rà soát, sớm trình Ủy ban nhân dân thành phố để kết luận, xử lý 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, để doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nộp vào ngân sách nhà nước (*nếu có*), để doanh nghiệp có thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

10/- 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 Tân Đà - Hàm Tử, phường 10, quận 5. Công ty 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.

Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến đã chủ trì cuộc họp và đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 chỉ đạo giao Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Điểm 6, Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018; báo cáo, đề xuất Ban Chỉ đạo 167 xem xét, quyết định. Giao Ủy ban nhân dân quận 5 tổng hợp, báo cáo toàn bộ quá trình thực hiện dự án, các vướng mắc phát sinh và đề xuất hướng giải quyết, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ chủ trì cuộc họp xem xét, xử lý trong tháng 02/2019.

Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường và Ủy ban nhân dân quận 5 khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố để giải quyết, hỗ trợ doanh nghiệp triển khai dự án.

11/- Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (trụ sở: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1):

Căn cứ Văn bản số 2145/UBND-ĐT ngày 15/04/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận 9 đã có Văn bản số 1354/UBND-QLĐT ngày 10/05/2018 và Sở Xây dựng đã có Văn bản số 6663/TTr-SXD-PTĐT ngày 13/06/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố "V/v Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phước Long B Thế Kỷ 21, phường Phước Long B, quận 9", có diện tích 65.069 m², đối với Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21. Nhưng đến nay, vẫn chưa được giải quyết nên Công ty gặp rất nhiều khó khăn do chi phí phát sinh và phải chịu các khoản bồi thường cho đối tác, đồng thời cũng "chôn" số vốn đã dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo lập quỹ đất dự án.

Vướng mắc này rất phổ biến tại nhiều dự án có quỹ đất hỗn hợp. Dự án bị chậm giải quyết các thủ tục đầu tư do lỗi phát sinh trong công tác thực thi pháp luật. 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: (i) Trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định giao đất dự án cho chủ đầu tư; (ii) Chủ trì công tác xác định giá đất cụ thể của dự án nhà ở thương mại; (iii) 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.

Do 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".

12/- 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.

Hiệp hội đề nghị Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành hỗ trợ Công ty Tấn Hưng trong việc đẩy nhanh các thủ tục pháp lý để chuyển đổi thành dự án nhà ở thương mại.

13/- Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8:

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Quận 8 là chủ đầu tư Dự án Khu trung tâm Thương mại, Dịch vụ văn phòng và Căn hộ tại 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. . Ngày 22/01/2010, UBND Thành Phố ban hành văn bản số 311/UBND-ĐTMT về Chấp thuận chủ trương cho Công ty xuất nhập khẩu Quận 8 được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án và ngày 30/05/2011, UBND Thành Phố phê duyệt giá trị quyền sử dụng Khu đất theo giá trị trường tại Quyết định 2667/QĐ-UBND ngày 30/05/2011. 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. Trong đó, có nguyên nhân do 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).

Hiệp hội nhất trí với ý kiến của 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. Tuy nhiên, hiện nay Dự án còn vướng quy định là *“Nhà đầu tư phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp”*. Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án tại thành phố, mà Hiệp hội đã đề xuất hướng giải quyết tại Mục 11 của Văn bản này.

14/- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn:

Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản 6465/UBND-ĐT ngày 17/10/2017 về phương thức thực hiện dự án chung cư B Bùi Minh Trực III, phường 5, quận 8: *“Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tự ứng vốn (không sử dụng vốn ngân sách) đầu tư xây dựng 01 đơn nguyên chung cư làm nhà ở xã hội trên phần đất chiếm 20% đất ở dự án theo quy định và bàn giao cho thành phố”*. Dự án này được Công ty Chợ Lớn thực hiện bằng nguồn vốn của Công ty từ năm 2008, theo quy hoạch có 03 đơn nguyên.

Hiệp hội nhất trí với Công ty Chợ Lớn đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc sớm xem xét cho điều chỉnh quy hoạch dự án thành 02 đơn nguyên, trong đó có 01 đơn nguyên nhà ở xã hội, và điều chỉnh tăng chiều cao công trình, số lượng căn hộ, để đảm bảo tính khả thi của dự án, tạo điều kiện để Công ty Chợ Lớn hoàn thành đơn nguyên nhà ở xã hội để bàn giao cho Quỹ phát triển nhà ở theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

Một số doanh nghiệp cổ phần bất động sản có nguồn gốc từ cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, có tỷ lệ vốn nhà nước chỉ chiếm dưới 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp. Nay, doanh nghiệp có nhu cầu tăng vốn điều lệ để phát triển sản xuất kinh doanh và có năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng gặp vướng mắc do còn khoảng 30% vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

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

16/- Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside (Nova Riverside):

Công ty Nova Riverside đã sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao (Công ty Ánh Sao) và đã được Sở Kế hoạch Đầu tư ban hành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313216078 ngày 14/09/2017 đăng ký thay đổi lần thứ 5. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp thì Nova Riverside kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ khác của Công ty Ánh Sao. Trong đó, có dự án khu nhà ở xã Phước Kiển (lô G và lô E) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè. Dự án này đã xây dựng hoàn thiện các tòa nhà từ G1 đến G5 và tòa nhà E1; riêng tòa nhà G6 và E2 đã hoàn tất phần ngầm và đang xin cấp phép xây dựng phần thân. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa được ghi nhận là chủ đầu tư của dự án này, gây ra nhiều khó khăn khi thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Hiệp hội nhận thấy, theo quy định của Luật Nhà ở thì thủ tục chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở được thực hiện tại giai đoạn chuẩn bị đầu tư, trước khi dự án được phép triển khai xây dựng, chứ không quy định đối với trường hợp sau khi đã có Giấy phép xây dựng và đã triển khai xây dựng.

Hiệp hội được biết một số cán bộ nhà nước có bản khoản đối với các trường hợp sáp nhập doanh nghiệp, thực chất có phải là chuyển nhượng dự án hay không và có phải nộp thuế như trường hợp chuyển nhượng dự án hay không (!?).

Với tinh thần thương tôn pháp luật, Hiệp hội kiến nghị Sở Xây dựng tiếp tục giải quyết các thủ tục pháp lý về cấp phép xây dựng, hoàn công xây dựng, nghiệm thu bàn giao và quyền bán sản phẩm của Công ty Nova Riverside. Đồng thời, Hiệp hội cũng kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét các trường hợp: (i) Sáp nhập doanh nghiệp thực chất dẫn đến chuyển nhượng dự án bất động sản; (ii) Chuyển nhượng cổ phần dẫn đến thay đổi cổ đông của doanh nghiệp cũng thực chất dẫn đến chuyển nhượng dự án bất động sản; để xem xét khi sửa đổi, bổ sung Luật kinh doanh bất động sản.

17/- 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). Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp các Sở, ngành xem xét, giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết xong. Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án nhà ở tại thành phố.

Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường thụ lý nhanh 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 của các dự án, trong đó có dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, quận Thủ Đức của Công ty Bình Dân.

18/- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Xanh:

Công ty CP Xây dựng Địa ốc Xanh (trước là Công ty TNHH Thành Thủy) là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh, có diện tích 3.664 m² tại phường 16, quận 8. Công ty đã có Văn bản số 1802/CV-2019 ngày 18/02/2019 kiến nghị được sớm đóng tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần đất 1.611 m² của dự án. Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường sớm xem xét giải quyết. Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án nhà ở tại thành phố.

Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường thụ lý nhanh 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 của các dự án, trong đó có dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh của Công ty Địa ốc Xanh.

19/- Công ty Cổ phần N.V.T:

Công ty Cổ phần N.V.T đã có Văn bản số 38/CV-NVT-18 ngày 11/12/2018 đề nghị sớm được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chủ trương đầu tư Dự án trường mầm non tư thục tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức, diện tích khoảng 8.000 m² có nguồn gốc là đất công được quy hoạch đất nhà trẻ mẫu giáo (*đất giáo dục*), nhưng đã bị lấn chiếm và chuyển thành đất nghĩa địa. Đến năm 2008, Công ty N.V.T đã thương lượng bồi thường, di dời mồ mả và các hộ dân lấn chiếm và xin đầu tư xây dựng trường mầm non (*Ghi chú: Nay, Công ty muốn đầu tư xây dựng trường dạy nghề tại khu đất này*). Ngày 08/08/2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Phiếu chuyển số 36774/VP-DA "*Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường làm rõ Dự án nêu trên có chịu sự điều chỉnh của Công văn số 10285/VPCP-D9MDN ngày 29/11/2016 và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 hay không, để báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố theo đúng quy định*". Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án nhà ở tại thành phố.

Hiệp hội 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*", trong đó có dự án của Công ty N.V.T.

20/- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai:

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai cho rằng quy định về "*đất ở hợp pháp*" để chấp thuận chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đã được hướng dẫn và áp dụng theo kiểu "*trói chân tay*" các doanh nghiệp bất động sản của thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian vừa qua và kiến nghị thành phố sớm xem xét, giải quyết dứt điểm để khai thông các dự án. Đây cũng là vướng mắc chung của nhiều dự án nhà ở tại thành phố.

Hiệp hội 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*", trong đó có dự án của Công ty Quốc Cường Gia Lai.

21/- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn kiến nghị tại Văn bản số 59/KHĐT ngày 26/03/2019 (đính kèm):

21.1)- Về dự án chung cư nhà ở xã hội tại phường An Phú Đông, Quận 12:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, là chủ đầu tư Dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12, theo Quyết định số 4818/QĐ-UBND ngày 15/09/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong tổng số 308 căn hộ chung cư, Công ty phải dành tối thiểu 61 căn hộ chung cư để cho thuê; được bán tối đa 184 căn hộ nhà ở xã hội với giá không vượt quá 14,5 triệu đồng/m² (*bao gồm thuế GTGT*); được bán kinh doanh thương mại 63 căn hộ. Đây là dự án mà Công ty tự thương lượng giải phóng mặt bằng, tự bỏ vốn đầu tư xây dựng, ngoài việc được miễn tiền sử dụng đất, Công ty chưa được hưởng các chính sách ưu đãi đối với dự án nhà ở xã hội. Công ty cũng đã phải đầu tư xây dựng đường giao thông từ đường Vườn Lài đi vào dự án với chiều dài khoảng 380m và các hạ tầng kỹ thuật khác, dự

án được đầu tư bằng nguồn vốn tự có của chủ đầu tư và vốn vay thương mại theo lãi suất thị trường, dự án không sử dụng vốn ngân sách. Theo Công ty tính toán, sau khi thực hiện cho thuê căn hộ theo giá bảo tồn vốn hoặc cho thuê căn hộ theo giá thị trường và bán các căn hộ này sau 5 năm cho thuê đối với 61 căn hộ và cho thuê mua 184 căn hộ nhà ở xã hội, thì tính cho toàn bộ dự án, Công ty bị lỗ khoảng 14,88 tỷ đồng. Do vậy, Công ty đã có công văn số 278/KHĐT ngày 27/08/2018 đề xuất Sở Xây dựng cho phép Công ty được chuyển đổi 61 căn hộ nhà ở xã hội cho thuê sang 61 căn hộ theo giá thương mại (*Như vậy, theo Công ty đề xuất thì tổng số căn hộ được bán thương mại là 63 căn + 61 căn = 124 căn*), để giúp cho Công ty thu hồi vốn và có lãi.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 11731/SXD - PTN&TTBDS ngày 28/09/2018 về việc không đồng ý đề xuất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Hiệp hội đề nghị Sở Xây dựng cứu xét lại đề nghị nêu trên của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Trong trường hợp Sở Xây dựng giữ nguyên ý kiến tại Công văn số 11731/SXD - PTN&TTBDS ngày 28/09/2018, thì Hiệp hội kiến nghị Sở Xây dựng xem xét cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được chuyển 61 căn hộ nhà ở xã hội cho thuê thành 61 căn nhà ở xã hội thuê mua để Công ty giảm bớt phần thiệt hại.

21.2)- Dự án chung cư An Bình phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú:

Dự án Chung cư cao tầng An Bình, số 787 đường Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú được Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng từ tháng 10/2012. Do một số vướng mắc về pháp lý, nên đến ngày 10/05/2018, Ủy ban nhân dân thành phố mới có quyết định số 1937/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất của dự án. Nhưng cho đến nay, dự án vẫn chưa được tính tiền sử dụng đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và làm thủ tục cấp "sổ đỏ" cho người mua nhà. Thực trạng chậm tính tiền sử dụng đất dự án cũng là vướng mắc chung mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải gánh chịu thiệt hại. Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện công tác xác định giá đất và phối hợp với Sở Tài chính để thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án, trong đó có dự án của Công ty Địa ốc Sài Gòn.

22/- Công ty Cổ phần Hà Nội Ngàn Năm:

Công ty Hà Nội Ngàn Năm đang đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố cho phép thực hiện dự án di dời, chỉnh trang nhà trên và ven Rạch Xuyên Tâm, quận Bình Thạnh theo phương thức đối tác công - tư bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

Hiệp hội và Công ty Hà Nội Ngàn Năm kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có chủ trương sử dụng quỹ đất trong khu vực dự án di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch để thanh toán đối ứng cho nhà đầu tư, tạo điều kiện cho nhà đầu tư thu hồi vốn và có hiệu quả hợp lý.

23/- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (*Công ty thành viên thuộc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Nội dung kiến nghị này đã được đề cập trong Văn bản số 59/KHĐT ngày 26/03/2019 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn*), là chủ đầu tư Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc tại số 79/81 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30/01/2015. Dự án đã được nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng từ ngày

31/12/2016. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nói trên để Công ty chúng tôi thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cũng như hoàn tất các thủ tục để kết thúc dự án. Thực trạng chậm tính tiền sử dụng đất dự án cũng là vướng mắc chung mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải gánh chịu thiệt hại. Hiệp hội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện công tác xác định giá đất và phối hợp với Sở Tài chính để thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án, trong đó có dự án của Công ty Nam Đô.

24/- Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông 586:

Công ty 586 là chủ đầu tư dự án trên đất có mục đích sản xuất - kinh doanh - thương mại - dịch vụ, trong đó có căn hộ condotel tại thành phố Đà Nẵng. Công ty phản ánh tình trạng trước đây Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (và một số địa phương khác) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ condotel trên đất có mục đích sản xuất - kinh doanh - thương mại - dịch vụ có thời hạn ổn định lâu dài, không hình thành đơn vị ở, tại thời điểm năm 2008. Thanh tra Chính phủ đã kết luận về việc cấp "sổ đỏ" như trên là sai, gây thất thu ngân sách nhà nước. Thành phố Đà Nẵng đưa ra hướng sửa sai là cấp lại "sổ đỏ" (mới) tại thời điểm hiện nay (2019) với thời hạn sử dụng đất chỉ còn 39 năm (50 năm - 11 năm, tính từ năm 2008) nên người mua nhà bị thiệt thòi.

Hiệp hội nhất trí với Công ty 586 kiến nghị Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường xem xét, chiếu cố các trường hợp đặc thù này, khi cấp lại "sổ đỏ" (mới) thì đề nghị thời hạn sử dụng đất là 50 năm, được tính kể từ ngày cấp lại "sổ đỏ" (mới).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Giao thông Vận tải;
- 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

;