

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 41/2022/CV- HoREA

“V/v Những yêu cầu đặt ra về hoàn thiện thể chế, chính sách tạo thuận lợi cho quá trình đô thị hóa, công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững (Tham luận tại Diễn đàn phát triển bền vững đô thị, ngày 16-17/06/2022)”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 06 năm 2022

Kính gửi: Ban Kinh tế Trung ương

Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ XIII đã quyết định các mục tiêu cụ thể phát triển đất nước đến năm 2045, theo đó: Đến năm 2025, là nước đang phát triển, có công nghiệp theo hướng hiện đại, vượt qua mức thu nhập trung bình thấp; Đến năm 2030, là nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao; Đến năm 2045, trở thành nước phát triển, thu nhập cao. Trong giai đoạn 2021-2030, tập trung xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị; đến năm 2025, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 45%; Xây dựng chiến lược, hoàn thiện thể chế phát triển đô thị và kinh tế đô thị làm động lực phát triển từng vùng và địa phương; tăng cường quản lý đô thị, phát triển các đô thị vệ tinh, hạn chế xu hướng tập trung quá mức vào các đô thị lớn. Xây dựng đô thị hiện đại, văn minh, đô thị thông minh, đa dạng về loại hình, có bản sắc đặc trưng về kiến trúc, văn hoá ở từng địa phương. xây dựng đồng bộ, hiện đại hạ tầng đô thị, nhất là các đô thị lớn; Nâng cao chất lượng quy hoạch vùng; đổi mới, hoàn thiện thể chế quản lý vùng có hiệu quả, phát huy tốt nhất tiềm năng, lợi thế của từng vùng, tăng cường liên kết giữa các địa phương trong vùng và giữa các vùng.

Ngày 24/02/2022, Bộ Chính trị đã có Nghị quyết số 06-NQ/TW “về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” với quan điểm chỉ đạo: “Quy hoạch đô thị và phát triển kết cấu hạ tầng các đô thị phải đi trước một bước và tạo ra nguồn lực chủ yếu cho phát triển đô thị. Kiên quyết xoá bỏ tư duy nhiệm kỳ và tình trạng “quy hoạch treo”, cơ chế “xin - cho”, “lợi ích nhóm” trong xây dựng, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch. Tập trung hoàn thiện hệ thống pháp luật và ban hành các cơ chế, chính sách có tính đột phá vượt trội cho phát triển đô thị bền vững. Bảo đảm kết hợp đồng bộ và hài hoà giữa cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị với phát triển các đô thị mới; phát triển mạnh mẽ liên kết ngành, liên kết vùng và lợi thế kết nối đa chiều của các đô thị; bảo đảm chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội cho dân cư đô thị. Phát triển hệ thống đô thị bền vững theo mạng lưới, phân bố hợp lý, phù hợp với từng vùng, miền, bảo đảm đồng bộ, thống nhất, cân đối giữa các vùng, miền; phát triển các đô thị có chức năng tổng hợp với quy mô và dân số ở mức hợp lý theo hướng đô thị xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu”.

Nghị quyết 06-NQ/TW đã xác định các chỉ tiêu cụ thể như sau: “Tỷ lệ đô thị hoá đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%. Tỷ lệ đất xây dựng đô thị trên tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 1,5-1,9% vào năm 2025, đến năm 2030 đạt khoảng 1,9 - 2,3%; Số lượng đô thị toàn quốc đến năm 2025 khoảng 950 - 1.000 đô thị, đến năm 2030 khoảng 1.000 - 1.200 đô thị. Đến năm 2025, 100% các đô thị hiện có và đô

thị mới có quy hoạch tổng thể, quy hoạch phân khu, chương trình cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và phát triển đô thị; bảo đảm tối thiểu 100% đô thị loại III trở lên hoàn thiện tiêu chí phân loại đô thị về cơ sở hạ tầng đô thị, nhất là hạ tầng về y tế, giáo dục, đào tạo và công trình văn hoá cấp đô thị. Đến năm 2030, hình thành một số trung tâm đô thị cấp quốc gia, cấp vùng đạt các chỉ tiêu về y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa cấp đô thị tương đương mức bình quân của các đô thị thuộc nhóm 4 nước dẫn đầu ASEAN; **Tỷ lệ đất giao thông trên đất xây dựng đô thị đạt khoảng 11 - 16% vào năm 2025, 16 - 26% vào năm 2030.** Diện tích cây xanh bình quân trên mỗi người dân đô thị đạt khoảng 6-8 m² vào năm 2025, khoảng 8 - 10 m² vào năm 2030. **Diện tích sàn nhà ở bình quân** đầu người tại khu vực đô thị đạt tối thiểu **28 m²** vào năm 2025, đến năm 2030 đạt tối thiểu **32 m²**; Đến năm 2025, hạ tầng mạng băng rộng cáp quang phủ trên 80% hộ gia đình tại đô thị, phổ cập dịch vụ mạng di động 4G, 5G và điện thoại thông minh; tỷ lệ dân số trưởng thành tại đô thị có tài khoản thanh toán điện tử trên 50%. Đến năm 2030, phổ cập dịch vụ mạng Internet băng rộng cáp quang, phổ cập dịch vụ mạng di động 5G, tỷ lệ dân số trưởng thành tại đô thị có tài khoản thanh toán điện tử trên 80%; Kinh tế khu vực đô thị đóng góp vào GDP cả nước khoảng 75% vào năm 2025 và khoảng 85% vào năm 2030. Tỷ trọng kinh tế số trong GRDP của các đô thị trực thuộc Trung ương đạt bình quân 25 - 30% vào năm 2025, 35 - 40% vào năm 2030. Xây dựng được **mạng lưới đô thị thông minh trung tâm cấp quốc gia và cấp vùng kết nối quốc tế và 3 - 5 đô thị có thương hiệu được công nhận tầm khu vực và quốc tế vào năm 2030; Tầm nhìn đến năm 2045 thì tỷ lệ đô thị hoá của nước ta thuộc nhóm trung bình cao của khu vực ASEAN và Châu Á. Hệ thống đô thị liên kết thành mạng lưới đồng bộ, thống nhất, cân đối giữa các vùng, miền, có khả năng chống chịu, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, bảo vệ môi trường, kiến trúc tiêu biểu giàu bản sắc, xanh, hiện đại, thông minh. Xây dựng được ít nhất 5 đô thị đạt tầm cỡ quốc tế, giữ vai trò là đầu mối kết nối và phát triển với mạng lưới khu vực và quốc tế. Cơ cấu kinh tế khu vực đô thị phát triển theo hướng hiện đại với các ngành kinh tế xanh, kinh tế số chiếm tỉ trọng lớn”.**

Nghị quyết số 06-NQ/TW đánh giá tỷ lệ đô thị hoá mới đạt gần 40% thấp hơn mục tiêu đề ra và Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) còn nhận thấy, theo kết quả Tổng điều tra dân số ngày 01/04/2019 thì có 01 chỉ tiêu đô thị hoá quan trọng nhưng chưa đạt là **“chỉ tiêu dân số đô thị” chỉ đạt 34,4%** tổng dân số cả nước thấp hơn tỷ lệ đô thị hoá 40%. Bởi lẽ, đô thị hoá là một quá trình phát triển đô thị theo quy luật phổ biến và đạt các “*tiêu chuẩn*”, đặc biệt là “*chỉ tiêu dân số đô thị*”, như tại các nước công nghiệp phát triển thì tỷ lệ dân số đô thị phổ biến từ 80% trở lên. Chính từ kết quả của “*quá trình đô thị hóa, công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị vẫn còn nhiều hạn chế*” nên Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị đã chỉ đạo **“Khắc phục triệt để tình trạng nâng loại đô thị khi chưa đủ tiêu chí”** trong thời gian tới.

Về mặt chủ trương, quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp phát triển đô thị bền vững đã được định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng XIII và Nghị quyết 06-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 24/02/2022, nên trọng tâm hiện nay là tổ chức thực hiện thắng lợi các Nghị quyết trên đây, trong đó có nhiệm vụ then chốt là **“hoàn thiện thể chế, chính sách tạo thuận lợi cho quá trình đô thị hoá, công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững”** trên cơ sở tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, phát triển đô thị, kiến trúc, xây dựng bảo đảm tính minh bạch, thống nhất, loại bỏ các mâu thuẫn, chông chéo với những yêu cầu đặt ra như sau:

1/- Nhiệm vụ hàng đầu là quy hoạch **“mạng lưới đô thị; các đô thị hạt nhân cấp quốc gia, vùng, tỉnh”** theo hướng phát triển các **“đô thị xanh, thông minh, bản sắc”** phù hợp với thực tiễn đất nước thì rất cần thiết phải xem xét sửa đổi Luật

Quy hoạch 2017, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 và xây dựng “Đề án Luật quản lý và phát triển đô thị”:

1.1)- Nhận xét:

a. 02 “vướng mắc” của Luật Quy hoạch 2017:

Một là, “vướng mắc” do “**Điều 6. Mối quan hệ giữa các loại quy hoạch**” quy định **quy hoạch cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch cấp trên**; trường hợp quy hoạch cấp dưới có **mâu thuẫn** với quy hoạch cấp trên thì **phải điều chỉnh** và thực hiện theo quy hoạch cấp trên. Trong lúc, trên thực tế thì quy hoạch cấp dưới đã có, nhưng lại chưa có đầy đủ các quy hoạch cấp trên, điển hình là **chưa có quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh...**

Hai là, “vướng mắc” do “**Điều 59. Quy định chuyển tiếp**” chưa có quy định xử lý các trường hợp đã có quy hoạch cấp dưới nhưng chưa có quy hoạch cấp trên, cần được quy định bổ sung theo hướng cho phép thực hiện các quy hoạch cấp dưới đến khi có quy hoạch cấp trên thì sẽ cập nhật hoặc điều chỉnh để đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch cấp trên.

Để xử lý “vướng mắc” trên đây, Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 có Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 “**Giải thích một số điều của Luật Quy hoạch**” như sau: “**1. Khoản 1 Điều 6 và khoản 2 Điều 20 được hiểu như sau: Các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến quy hoạch có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn; 2. Điểm c khoản 1 Điều 59 được hiểu như sau: Các quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 của Luật Quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt trước ngày 01 tháng 01 năm 2019, trong quá trình thực hiện được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt**”.

Nội dung Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội **rất cần được “luật hóa”,** bổ sung vào Luật Quy hoạch 2017 để áp dụng đồng bộ.

b. Rất cần thiết thể chế hóa Nghị quyết 06-NQ/TW của Bộ Chính trị:

Nội dung Nghị quyết 06-NQ/TW của Bộ Chính trị về định hướng phát triển “**hệ thống đô thị liên kết thành mạng lưới đồng bộ, thống nhất, cân đối giữa các vùng, miền**” bao gồm “**đô thị hạt nhân cấp quốc gia, cấp vùng, đô thị thông minh có khả năng chống chịu, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, bảo vệ môi trường**”, “**chuẩn hoá các tiêu chí, tiêu chuẩn xây dựng đô thị**”, “**xây dựng Đề án Luật Quản lý và phát triển đô thị**”, “**sửa đổi quy định pháp luật về đất đai, quản lý đô thị, xây dựng, nhà ở...**” cần được thể chế hoá vào Luật Quy hoạch 2017 và các luật có liên quan.

1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung nội dung Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vào Khoản 1 Điều 6 và khoản 2 Điều 20 và điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch 2017 để xử lý các “vướng mắc” phát sinh từ thực tiễn.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định xây dựng “**hệ thống đô thị, đô thị thông minh, đô thị hạt nhân cấp quốc gia, cấp vùng liên kết thành mạng lưới đồng bộ, thống nhất, cân đối giữa các vùng, miền, có khả năng chống chịu, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, bảo vệ môi trường**” vào Luật Quy hoạch 2017,

đồng thời đẩy mạnh công tác **“sửa đổi, bổ sung hoàn thiện đồng bộ các luật đất đai, quy hoạch đô thị, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở...”** để thực hiện định hướng của Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị.

(3) Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm chỉ đạo các Bộ, ngành phối hợp với các địa phương để tập trung hoàn thành việc xây dựng **“quy hoạch cấp quốc gia”** và **“quy hoạch vùng”** để làm căn cứ xây dựng quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cấp tỉnh và cũng là căn cứ để xây dựng **“chiến lược, quy hoạch về phát triển đô thị quốc gia, Chương trình quốc gia về xây dựng, cải tạo, chỉnh trang tái thiết đô thị và phát triển đô thị”** để thực hiện định hướng của Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị.

2/- Để thực hiện nhiệm vụ hàng đầu là quy hoạch “mạng lưới đô thị; các đô thị hạt nhân cấp quốc gia, vùng, tỉnh” thì cần phải đồng thời điều chỉnh, tổ chức lại các “vùng kinh tế” đáp ứng yêu cầu trong tình hình mới, nhất là trong điều kiện kết nối giao thông ngày càng thuận tiện và thời đại số hoá, ứng dụng công nghệ mới:

2.1)- Nhận xét:

Hiện nay, cả nước chia thành 07 “vùng kinh tế” như sau:

1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc.
2. Vùng đồng bằng Bắc Bộ.
3. Vùng Bắc Trung Bộ.
4. Vùng Duyên hải Nam Trung Bộ.
5. Vùng Tây Nguyên.
6. Vùng Đông Nam Bộ.
7. Vùng đồng bằng Sông Cửu Long.

Hiệp hội nhận thấy, việc phân chia 07 “vùng kinh tế” trên đây nay không còn phù hợp với tình hình thực tiễn và mục tiêu phát triển đất nước trong thời kỳ mới, nhất là **trong điều kiện kết nối giao thông ngày càng thuận tiện và thời đại số hoá, ứng dụng công nghệ mới**. Bởi lẽ, việc phân “vùng kinh tế” phải đảm bảo sự gắn kết hữu cơ về kinh tế, xã hội, văn hoá, kết cấu dân tộc của các tỉnh trong vùng với quy mô dân số và không gian địa lý phù hợp, nhất là trong điều kiện **kết nối giao thông ngày càng thuận tiện và thời đại số hoá, ứng dụng công nghệ mới**, nên việc phân “vùng kinh tế” khoa học, hợp lý, phù hợp với thực tiễn, đáp ứng nguyện vọng của người dân để vừa thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, vừa là căn cứ để **quy hoạch “mạng lưới đô thị” của quốc gia, vùng, tỉnh**.

2.2)- Kiến nghị:

a. Về phân “vùng kinh tế”:

Hiệp hội đã nghiên cứu và đánh giá cao đề xuất các phương án phân “vùng kinh tế” của Bộ Kế hoạch Đầu tư và xin được góp ý kiến phân chia **07 “vùng kinh tế”** như sau:

1. Vùng Miền núi phía Bắc có 10 tỉnh:

Gồm Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Lào Cai, Yên Bái, Điện Biên, Lai Châu, Sơn La.

2. Vùng Hà Nội (Vùng đồng bằng và trung du Bắc Bộ) có 15 tỉnh/thành phố:

Gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên, Hòa Bình, Phú Thọ, Thái Nguyên, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Bình, Nam Định, Hà Nam, Ninh Bình, Quảng Ninh.

3. Vùng Bắc Trung Bộ có 06 tỉnh:

Gồm Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên - Huế.

4. Vùng Nam Trung Bộ có 07 tỉnh/thành phố:

Gồm Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận.

5. Vùng Tây Nguyên có 05 tỉnh:

Gồm Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông và Lâm Đồng (*Riêng tỉnh Lâm Đồng về mặt kinh tế cũng có thể xem xét quy hoạch thuộc “Vùng thành phố Hồ Chí Minh” và hiện nay, về mặt quốc phòng thì tỉnh Lâm Đồng thuộc Quân khu 7*).

6. Vùng thành phố Hồ Chí Minh (Vùng Đông Nam Bộ) có 09 tỉnh/thành phố:

Gồm Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Phước, Tây Ninh, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận, Long An, Tiền Giang (*Ghi chú: Vua Minh Mạng chia Nam Bộ thành 06 tỉnh, trong đó 03 tỉnh Miền Đông Nam Bộ gồm Biên Hoà, Gia Định, Định Tường, lúc đó tỉnh Bình Thuận không thuộc Nam Bộ*).

7. Vùng Đồng bằng sông Cửu Long có 11 tỉnh/thành phố:

Gồm Thành phố Cần Thơ, Bến Tre, Trà Vinh, Vĩnh Long, An Giang, Đồng Tháp, Kiên Giang, Hậu Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau.

b. Kiến nghị quy hoạch “mạng lưới đô thị quốc gia” và các “đô thị hạt nhân”:

Trên cơ sở quy hoạch 07 “vùng kinh tế”, Hiệp hội đề nghị sớm xác định “đô thị hạt nhân” của “quốc gia”, “vùng” trong “hệ thống mạng lưới đô thị quốc gia” theo định hướng tại Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị để định hướng và tập trung các nguồn lực phát triển các đô thị theo lộ trình phù hợp.

3/- Để thực hiện nhiệm vụ hàng đầu là quy hoạch “mạng lưới đô thị; các đô thị hạt nhân cấp quốc gia, vùng, tỉnh” thì cần phải nghiên cứu xây dựng “quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính các cấp giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”:

3.1)- Nhận xét:

Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị đã giao Ban Cán sự Đảng Chính phủ xây dựng “quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính các cấp giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” là rất cần thiết trong tình hình mới, nhất là trong điều kiện kết nối giao thông ngày càng thuận tiện và thời đại số hoá, ứng dụng công nghệ mới, góp phần xây dựng, tinh giản bộ máy hành chính nhà nước, tinh giản biên chế nhưng vẫn phải đảm bảo hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước trên bình diện quốc gia và kinh tế xã hội, tạo điều kiện cải thiện chế độ tiền lương cho cán bộ công chức viên chức có thu nhập cao hơn so với mức trung bình xã hội để không cần phải làm thêm nghề “tay trái”, không cần phải tham nhũng, tiêu cực sẽ tác động tích cực đến phát triển kinh tế xã hội và quá trình đô thị hóa, như bài học “trả lương cao cho công chức” của Singapore.

Trước đây, Bộ Chính trị đã có Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 về “Một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả” định hướng “Từ năm 2021 đến năm 2030: (1) Hoàn thành việc nghiên cứu và tổ chức thực hiện mô hình tổ chức tổng thể của hệ thống chính trị phù hợp với yêu cầu, điều kiện cụ thể của nước ta trong giai đoạn mới” và Nghị quyết số 37-NQ/TW ngày 24/12/2018 “Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện và cấp xã” đã đặt mục tiêu “Phấn đấu đến năm 2030 các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã được sắp xếp cơ bản phù hợp chiến lược phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng yêu cầu xây dựng nước ta trở thành một nước công nghiệp hiện đại, theo định hướng xã hội chủ nghĩa”.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội cũng đã có Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 “Về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính” đối với tiêu chuẩn của đơn vị hành chính nông thôn tỉnh, huyện, xã; tiêu chuẩn của đơn vị hành chính đô thị; tiêu chuẩn của đơn vị hành chính ở hải đảo...

Tham khảo tư liệu lịch sử, thời Nhà Nguyễn có **30 tỉnh** và một Phủ Thừa Thiên (*coi như 31 tỉnh*), thời Pháp thuộc có **55 tỉnh**. Năm **1976**, trong điều kiện đất nước bị tàn phá do chiến tranh, giao thông liên lạc rất khó khăn, nhưng đã thực hiện hợp nhất một số tỉnh nhỏ thành tỉnh lớn như Hải Hưng, Hà Nam Ninh, Hà Sơn Bình, Hoàng Liên Sơn, Bình Trị Thiên, Nghĩa Bình, Thuận Hải, Cửu Long, Minh Hải... thì **nước ta chỉ có 38 tỉnh** (*gồm 35 tỉnh và 3 thành phố trực thuộc Trung ương*). Nhưng từ giữa những năm 1990, đã tái lập rất nhiều tỉnh cũ trước đây thì cả nước có **64 tỉnh**, thành phố trực thuộc Trung ương. Năm 2008, hợp nhất tỉnh Hà Tây vào thành phố Hà Nội thì cả nước có **63 tỉnh**, thành phố trực thuộc Trung ương như hiện nay (*Ghi chú: Trung Quốc có diện tích gấp 29 lần diện tích nước ta nhưng chỉ có 34 tỉnh, thành phố trực thuộc, bao gồm 22 tỉnh chính, 5 khu tự trị, 4 thành phố trực thuộc và 2 đặc khu hành chính*).

Việc xây dựng “**quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính các cấp**” khoa học, hợp lý, phù hợp với thực tiễn, đáp ứng nguyện vọng của người dân vừa thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh, vừa là căn cứ để **quy hoạch xây dựng “hệ thống mạng lưới đô thị”** của quốc gia, vùng, tỉnh.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **thể chế hóa** các Nghị quyết của Bộ Chính trị, trong đó có Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 về “**Một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả**” định hướng “**Từ năm 2021 đến năm 2030: Hoàn thành việc nghiên cứu và tổ chức thực hiện mô hình tổ chức tổng thể của hệ thống chính trị phù hợp với yêu cầu, điều kiện cụ thể của nước ta trong giai đoạn mới; Cơ bản hoàn thành việc sắp xếp thu gọn các đơn vị hành chính cấp huyện**” và Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị định hướng xây dựng “**quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính các cấp giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**” để vừa thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, vừa là căn cứ để **quy hoạch “mạng lưới đô thị”** của quốc gia, vùng, tỉnh.

4/- Để thực hiện nhiệm vụ hàng đầu là quy hoạch “mạng lưới đô thị; các đô thị hạt nhân cấp quốc gia, vùng, tỉnh” thì cần phải sớm xây dựng “Đề án Luật Quản lý và phát triển đô thị”:

Hiện nay, các quy định pháp luật về quản lý và phát triển đô thị được quy định trong Luật Quy hoạch đô thị 2009 và rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác. Do vậy, Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị đã yêu cầu “**sửa đổi, bổ sung hoàn thiện đồng bộ các luật đất đai, quy hoạch đô thị, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở,... Sớm xây dựng và ban hành luật về quản lý và phát triển đô thị bền vững**”.

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sớm xây dựng “**Đề án Luật Quản lý và phát triển đô thị**” để thay thế Luật Quy hoạch đô thị 2009 và thay thế các quy định pháp luật có liên quan đến quy hoạch đô thị tại các văn bản luật hiện hành, nhằm thực hiện **nhiệm vụ hàng đầu** là quy hoạch “**mạng lưới đô thị; các đô thị hạt nhân cấp quốc gia, vùng, tỉnh**”, để

thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW của Bộ Chính trị “**về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**”.

5/- Để thực hiện “quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” thì cần phải sửa đổi Luật Đất đai 2013

và các luật có liên quan, trong đó có quy định bổ sung “đất xây dựng đô thị”, “đất xây dựng điểm dân cư nông thôn”, “đất du lịch” vào nhóm đất phi nông nghiệp:

5.1)- “Bất cập” của một số quy định pháp luật:

a. Một số quy định “bất cập” về “đất phi nông nghiệp” của Luật Đất đai 2013:

“Mục 3. Đất phi nông nghiệp” Chương X Luật Đất đai 2013 quy định 21 loại “đất phi nông nghiệp” có một số “bất cập” như sau:

(1) Luật Đất đai 2013 quy định “đất ở tại nông thôn (Điều 143)”, nhưng **chưa quy định “đất xây dựng điểm dân cư nông thôn”**, để thực hiện “nội dung quy hoạch nông thôn” quy định tại Điều 28 Luật Quy hoạch 2017.

(2) Luật Đất đai 2013 quy định “đất ở tại đô thị (Điều 144)”, nhưng **chưa quy định “đất xây dựng đô thị”**, để thực hiện “nội dung quy hoạch đô thị” quy định tại Điều 28 Luật Quy hoạch 2017.

(3) Luật Đất đai 2013 quy định “đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (Điều 153)” mà khái niệm “dịch vụ” đã bao gồm “thương mại” và các loại hình “dịch vụ” khác, nhưng lại **chưa quy định “đất du lịch”** để xác định tầm quan trọng của du lịch và để thực hiện Nghị quyết 08-NQ/TW của Bộ Chính trị “về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn”.

b. Một số “bất cập” về “quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, quy hoạch xây dựng:

(1) Điều 5 Luật Quy hoạch 2017 quy định “quy hoạch vùng” nhưng Điều 36 Luật Đất đai 2013 **chưa quy định “quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”**, bởi lẽ để thực hiện “quy hoạch vùng” thì rất cần thiết phải có “quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”; tương tự, Điều 5 Luật Quy hoạch 2017 quy định “quy hoạch tỉnh” nhưng Điều 36 Luật Đất đai 2013 **chưa quy định về “quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”** mà chỉ quy định “kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” là **chưa thật hợp lý**.

Bởi lẽ, điểm 1 khoản 2 Điều 27 Luật Quy hoạch 2017 quy định nội dung “quy hoạch tỉnh” trong đó có “**phân bổ và khoanh vùng đất đai theo chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện**” mà “**phân bổ và khoanh vùng đất đai**” là một công việc thuộc lĩnh vực “quy hoạch sử dụng đất” chứ **không thuộc phạm vi xây dựng “kế hoạch sử dụng đất”**.

(2) Điều 161 Luật Đất đai 2013 về “đất xây dựng công trình ngầm” quy định “việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan”, nhưng trên thực tế gần như các địa phương **chưa xây dựng “quy hoạch xây dựng công trình ngầm”** trong “quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan”.

(3) Điều 46 Luật Đất đai 2013 quy định “việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện khi có sự điều chỉnh chiến lược, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất”, đồng thời quy định “việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp huyện chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất”, nhưng **chưa quy định** trường hợp “**điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo nhu cầu chính đáng của “người sử dụng đất”, “người xin sử dụng đất (người đề xuất được sử dụng đất)”** để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư là “**sếu đầu đàn**” thuộc đối tượng mời gọi đầu tư vào các địa phương. Nhưng phải kiểm soát, **không để xảy ra “lợi ích nhóm, tiêu cực”** trong công tác “**điều chỉnh quy hoạch chỉ vì lợi nhuận của nhà đầu tư**”.

(4) Về “**thời hạn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**”, “**thời hạn điều chỉnh quy hoạch xây dựng**” giữa Luật Đất đai 2013, Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Xây dựng 2014 **chưa đồng bộ**, ví dụ: Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị quy định “**Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm**”, trong lúc Điều 37 Luật Đất đai 2013 quy định “**Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm (...)** Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất **cấp tỉnh là 5 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm**” nên khi điều chỉnh quy hoạch thì bị “**vênh**”, không đồng bộ.

(5) Một vấn đề cần đặt ra là Nhà nước **có nên lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đối với đầu tư tư nhân sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước hay không?**!

Hiệp hội cho rằng, Nhà nước **lập quy hoạch sử dụng đất** là đúng và rất cần thiết để định hướng phát triển kinh tế xã hội; Nhà nước **lập kế hoạch sử dụng đất** đối với hoạt động **đầu tư công, sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước** là đúng và rất cần thiết. Nhưng, Nhà nước **không cần thiết lập kế hoạch sử dụng đất** đối với hoạt động **đầu tư của khu vực tư nhân (sử dụng nguồn vốn tư nhân, ngoài ngân sách nhà nước)**.

Hiện nay, pháp luật quy định **dự án đầu tư tư nhân** phải có trong **kế hoạch sử dụng đất hàng năm** của cấp huyện chính là “**kiểu tư duy của nền kinh tế kế hoạch hóa trước đây**” đã và đang gây ra “**vướng mắc**” trong thủ tục đầu tư xây dựng “**kiểu con gà - quả trứng**”, mà lẽ ra khi nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất**” và đề xuất dự án đầu tư thì khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cũng đồng thời cập nhật, bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì hợp lý hơn; Đối với dự án nhà ở thương mại thì lại còn buộc phải có trong danh mục các dự án của “**Kế hoạch phát triển nhà ở**” của địa phương (!?)

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét xử lý các “**vướng mắc**” pháp luật trên đây khi thông qua Đề án xây dựng “**Luật Đất đai (sửa đổi)**”, Đề án xây dựng “**Luật Xây dựng (sửa đổi)**” và Đề án xây dựng “**Luật Quản lý và phát triển đô thị**”...

6/- Để thực hiện “quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” thì cần phải cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển đô thị, xóa bỏ nhà tạm, khu ở phi chính thức, lụp xụp tại các đô thị:

6.1)- Nhận xét:

Phát triển các khu đô thị mới và cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu như là “**hai cánh của một con chim**” trong quá trình đô thị hóa và **phát triển đô thị bền vững**.

Không nên coi các khu vực nhà tạm, khu ở phi chính thức, lụp xụp tại các đô thị là **gánh nặng** đối với cư dân tại chỗ và chính quyền, bởi đã được chứng minh qua kết quả thực tế thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh điển hình như sau: (i) **Dự án chỉnh trang, di dời nhà trên và ven kênh rạch**, điển hình là **Nhiêu Lộc - Thị Nghè, Bến Nghé - Kênh Tẻ - Ruột Ngựa, Tân Hóa - Lò Gốm, Hàng Bàng, Tham Lương - Bến Cát - Vàm Nước Lên**; (ii) **Các dự án cải tạo, xây dựng lại các khu nhà chung cư cũ**; (iii) **Ngay từ đầu những năm 1990, thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thành công dự án chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển một số khu dân cư lụp xụp**, điển hình là **Dự án chỉnh trang Khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5, từ một khu ở rất lụp xụp, thấp tầng (hệ số tầng khoảng 1,2), mật độ xây dựng dày đặc lên đến 86%, hẻm rất hẹp chỉ vừa cho**

người đi xe máy, không có nhóm cây xanh. Sau khi thực hiện dự án theo phương châm **“Nhà nước và nhân dân cùng làm”** theo phương thức **“tái điều chỉnh đất đai”** đã chỉnh trang và xây dựng lại nhà phố và nhà chung cư mới, tái định cư tại chỗ cho 100% hộ dân, mật độ xây dựng giảm còn khoảng 40%, có đường nội bộ cho ô tô đi lại và có nhóm cây xanh.

Thông qua kết quả thực hiện các dự án trên đây đã cho thấy nếu có cơ chế chính sách phù hợp về đầu tư xây dựng, tín dụng, thuế, đặc biệt là phát huy vai trò của **“công cụ quy hoạch”**, **“công cụ tái điều chỉnh đất đai”** thì sẽ **huy động được nhiều nguồn lực xã hội hóa và tạo được “giá trị gia tăng”** từ quỹ đất hiện hữu (**mấu chốt là tái phân bổ lợi ích hài hòa từ chênh lệch địa tô phát sinh trong quá trình tái thiết, tái chỉnh trang đô thị cho các đối tượng bị tác động và nhà đầu tư**) để tái định cư cho người dân tốt hơn nơi ở cũ, tái thiết và tái phát triển các khu ở phi chính thức, lụp xụp tại khu đô thị hiện hữu.

Bên cạnh đó, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (**có hiệu lực từ ngày 01/09/2021**) với cơ chế, chính sách **rất khả thi**.

6.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị Trung ương và thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo **tổng kết thực tiễn** để bổ sung các cơ chế chính sách, quy định pháp luật nhằm thực hiện chủ trương **“cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển đô thị, xoá bỏ nhà tạm, khu ở phi chính thức, lụp xụp tại các đô thị”** đã được định hướng tại Nghị quyết 06-NQ/TW của Bộ Chính trị.

7/- Đề nghị tập trung hoàn thiện pháp luật và các cơ chế, chính sách tạo thuận lợi cho các địa phương trong xử lý các vấn đề liên ngành, liên vùng:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét chấp thuận thành lập **“Hội đồng vùng”** do một vị **Lãnh đạo cấp cao làm Chủ tịch Hội đồng vùng** để tạo thuận lợi cho các địa phương trong **phối hợp và xử lý các vấn đề liên ngành, liên vùng**.

8/- Đề nghị tập trung hoàn thiện các cơ chế, chính sách, pháp luật để đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động, sinh viên và người nhập cư:

(1) Hiệp hội đề nghị bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tương xứng để bảo đảm thực hiện các mục tiêu của chính sách an sinh nhà ở, để khắc phục tình trạng thiếu nguồn vốn ưu đãi làm **“vốn môi”** từ ngân sách nhà nước, như trong giai đoạn 2015 - 2020, chỉ bố trí được 1.162 tỷ đồng để cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội (**giá trị quá nhỏ không đáp ứng được nhu cầu rất lớn**) và đã không bố trí được nguồn vốn vay ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; hoặc hiện nay Quốc hội và Chính phủ đã bố trí gói hỗ trợ 350.000 tỷ đồng, trong đó có 15.000 tỷ đồng hỗ trợ cho người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (**bao gồm hỗ trợ tiền thuê nhà trọ của công nhân lao động**) và 40.000 tỷ đồng hỗ trợ 2% lãi suất cần được đẩy nhanh tiến độ giải ngân đến đúng đối tượng thụ hưởng trong năm 2022-2023.

(2) Hiệp hội đề nghị tập trung rà soát, hoàn thiện các quy định về đầu tư xây dựng, thủ tục hành chính và các chính sách hỗ trợ, ưu đãi về nhà ở xã hội để **“tháo gỡ vướng mắc”** cho các dự án nhà ở xã hội hiện nay và tạo điều kiện để phát triển **“thiết chế công đoàn (bao gồm nhà ở công nhân lao động và các dịch vụ, tiện ích cơ bản)”**. Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng **sớm hoàn thành “Đề án phát triển nhà ở giá phù hợp với thu nhập của người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị”** đáp ứng nhu cầu nhà ở giá vừa túi tiền cho đông đảo người dân để đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở.

(3) Hiệp hội đề nghị tại thời điểm hiện nay, **chưa nên quy định “sở hữu nhà chung cư có thời hạn (50 năm, 70 năm)”** để phù hợp tâm tư, nguyện vọng của người dân muốn được **“sở hữu căn hộ nhà chung cư đi đôi với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”**, là tài sản có giá trị cao để lại cho con cháu, để không gây **“biến động”** trên thị trường bất động sản và trong xã hội; Việc xử lý nhà chung cư hết **“tuổi thọ”**, hết **“thời hạn sử dụng”**, **“nguy hiểm”** cho người sử dụng thì trước hết **hãy nỗ lực thực hiện** theo cơ chế chính sách quy định tại **Nghị định 69/2021/NĐ-CP** của Chính phủ **“về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”** có tính khả thi cao, khắc phục tư tưởng **“chưa làm đã ngại khó, ngại vất vả”**.

Thực ra, Luật Nhà ở 2014 đã quy định **02 chế độ sở hữu nhà ở** là chế độ **sở hữu nhà ở không xác định thời hạn (bao gồm sở hữu căn hộ nhà chung cư)** gắn liền với quyền sử dụng đất **“ổn định lâu dài”**; hoặc chế độ **sở hữu nhà ở có thời hạn (bao gồm sở hữu căn hộ nhà chung cư)** gắn liền với quyền sử dụng đất **“có thời hạn”**. Nhưng Luật Nhà ở 2014 không quy định bắt buộc **“sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn”**.

Vấn đề quy định **bắt buộc “sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn (50 năm, 70 năm)”** áp dụng cho các dự án xây dựng nhà chung cư **mới** trong thời gian tới cần được tiếp tục nghiên cứu kỹ và đánh giá tác động thật thấu đáo và cần **lấy ý kiến người dân là đối tượng chính bị tác động**.

Tuy nhiên, cần **khuyến khích** các doanh nghiệp thực hiện dự án nhà chung cư theo hình thức đầu tư dự án **“căn hộ dịch vụ (serviced apartment)”** như hiện nay với **thời hạn sở hữu căn hộ theo thời hạn dự án, phổ biến là 50 năm có giá bán chỉ bằng 70~80% giá căn hộ sở hữu vĩnh viễn**, để khách hàng lựa chọn và **làm quen** với sản phẩm căn hộ chung cư sở hữu có thời hạn.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Bộ Công thương; Bộ Nội vụ;
Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
Ngân hàng Nhà nước;
- 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: lehoangchau1954@gmail.com