ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 63/2020/CV- HoREA *"V/v Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thấu đáo trước khi ban hành quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, phải chuyển mục đích sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 06 năm 2020*

Kính gửi: - Ông Nguyễn Thành Phong
Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh
- Ông Võ Văn Hoan
Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Văn bản số 4392/VP-ĐT ngày 29/05/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, truyền đạt ý kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan về quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại, theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 5290/SXD-PTĐT ngày 20/05/2020, như sau: *"Đề nghị Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải khẩn trương rà soát, có ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại nêu trên của Sở Xây dựng; gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định"*.

Hiệp hội có ý kiến về quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 5290/SXD-PTĐT, như sau:

I. Trường hợp nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng <u>đất ở</u> hợp pháp:

Trước hết, Hiệp hội xin được nói lại cho rõ: Đây là các trường hợp doanh nghiệp **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng **<u>đất</u> hợp pháp** theo đúng quy định của Luật Đất đai để thực hiện dự án nhà ở, nhưng do có quỹ đất hỗn hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất, nên phải thực hiện thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"* theo Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở và quy định của Luật Đầu tư.

1/- Quy trình thủ tục do Sở Xây dựng đề xuất:

"Bước 1: *Lập thủ tục* ***"Quyết định chủ trương đầu tư".*** *Thời gian thực hiện trong* ***35 ngày*** *làm việc đối với dự án dưới 5.000 tỷ đồng; và* ***53 ngày*** *làm việc đối với dự án từ 5.000 tỷ đồng trở lên.*

Bước 2: *Lập* ***quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*** *hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng. Thời gian thực hiện trong* ***75 ngày*** *làm việc.*

Bước 3: *Lập thủ tục* ***giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.*** *Thời gian thực hiện (Sở Tài nguyên Môi trường chưa đề xuất thời gian thực hiện).*

Bước 4: *Nhà đầu tư được* ***thực hiện song song*** *các thủ tục để rút ngắn thời gian;* ***Chỉ khi*** *nhà đầu tư* ***nộp tiền sử dụng đất*** *và* ***hoàn tất nghĩa vụ tài chính, các thủ tục còn lại sẽ được ký*** *thông qua theo quy định:*

** Xác định **nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất (Nội dung này Sở Tài nguyên và Môi trường **chưa** bổ sung hoàn chỉnh theo chức năng nhiệm vụ).*

** **Công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư,** cụ thể như sau:*

*+ Tổ chuyên gia tổ chức họp để xem xét, đánh giá hồ sơ **công nhận chủ đầu tư** dự án **(10 ngày** làm việc).*

*+ Sở Xây dựng tổng hợp, trình Ủy banh nhân dân thành phố **(07 ngày** làm việc).*

*+ Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Công văn **công nhận chủ đầu tư** dự án **(05 ngày** làm việc).*

*+ Tổng thời gian thực hiện là **22 ngày** làm việc.*

***- Chấp thuận đầu tư** dự án, cụ thể như sau:*

*+ Đối với dự án có quy mô **dưới 20 ha:** Sở Xây dựng thẩm định trình Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định **chấp thuận đầu tư** dự án **(45 ngày** làm việc).*

*+ Đối với dự án có quy mô **từ 20 ha đến dưới 100 ha:** Sở Xây dựng thẩm định trình Ủy ban nhân dân lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi ban hành Quyết định chấp thuận đầu tư dự án **(67 ngày** làm việc).*

*+ Đối với dự án có quy mô **trên 100 ha:** Sở Xây dựng thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố gửi Bộ Xây dựng thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đầu tư dự án **(79 ngày** làm việc).*

** **Thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật** (hoặc thiết kế bản vẽ thi công), **cấp Giấy phép xây dựng,** cụ thể như sau:*

- Thẩm định thiết kế cơ sở:

*+ Đối với dự án **nhóm A:** thời gian thực hiện là **30 ngày** làm việc.*

*+ Đối với dự án **nhóm B:** thời gian thực hiện là **20 ngày** làm việc.*

*+ Đối với dự án **nhóm C:** thời gian thực hiện là **15 ngày** làm việc.*

- Thẩm định thiết kế kỹ thuật:

*+ Đối với công trình **cấp I, cấp đặc biệt:** thời gian thực hiện là **40 ngày** làm việc.*

*+ Đối với công trình **cấp II, cấp III:** thời gian thực hiện là **30 ngày** làm việc.*

*+ Đối với công trình **còn lại:** thời gian thực hiện là **20 ngày** làm việc".*

2/- Nhận xét về quy trình thủ tục do Sở Xây dựng đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, quy trình thủ tục do Sở Xây dựng đề xuất, **có nhiều điểm bất hợp lý,** nhất là nội dung ***"Bước 4",*** **vừa không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, vừa không phù hợp với thực tiễn,** như sau:

2.1)- Phải mất rất nhiều thời gian để thực hiện các thủ tục hành chính:

a. Ví dụ trường hợp một dự án nhà ở thương mại điển hình:

Lấy ví dụ một dự án nhà ở thương mại **điển hình** là dự án **nhóm A,** có **công trình cấp I,** quy mô dự án **dưới 20 ha,** tổng vốn đầu tư **dưới 5.000 tỷ đồng,** hoàn toàn thuộc **thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư** *(Loại dự án này chiếm đa số trong các dự án nhà ở),* áp dụng theo trình tự thủ tục do Sở Xây dựng đề xuất, thì **thời gian thực hiện các thủ tục hành chính,** như sau:

- Lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư: **35 ngày**

- Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: **75 ngày**

- Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: ***(chưa đề xuất thời gian)***

- Xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ***(chưa đề xuất thời gian)***

- Công nhận chủ đầu tư dự án: **22 ngày**

- Chấp thuận đầu tư dự án, đối với dự án có quy mô dưới 20 ha: **45 ngày**

- Thẩm định thiết kế cơ sở dự án nhóm A: **30 ngày**

- Thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình cấp I: **40 ngày**

Tổng cộng thời gian *(tính theo ngày làm việc):* **247 ngày**

Như vậy, **thời gian thực hiện trình tự thủ tục** theo Sở Xây dựng đề xuất *(với điều kiện **phải trả hồ sơ đúng hạn),*** thì phải mất **tổng cộng 247 ngày làm việc,** tương đương **50 tuần,** tương đương **1 năm** *(Ghi chú:1 năm có 52 tuần)* và **chưa tính 14 ngày nghỉ lễ, Tết.**

Xin được **lưu ý,** tổng thời gian nêu trên, **lại <u>chưa bao gồm thời gian</u> thực hiện các thủ tục hành chính tại Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế thành phố,** do các cơ quan này chưa đề xuất thời gian *(Ghi chú: Văn bản của Sở Xây dựng chưa có thời gian thực hiện thủ tục của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế).*

Bên cạnh đó, đối với các dự án nhà ở có **quy mô lớn hơn,** thuộc trường hợp phải xin ý kiến Bộ Xây dựng, hoặc thuộc thẩm quyền của Chính phủ, thì **thời gian thực hiện các thủ tục** chắc chắn **sẽ lâu hơn.**

b. Về thời gian thực hiện 9 thủ tục hành chính, thuộc trách nhiệm của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế *(chưa rõ thời gian thực hiện):*

(1) Lập thủ tục **giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,** do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định *(? ngày).*

(2) Đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất, do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện *(? ngày).*

(3) Lập **chứng thư xác định giá đất** dự án do đơn vị trúng thầu thực hiện *(? ngày).*

(4) Xem xét, xác nhận kết quả công tác lập **chứng thư xác định giá đất của đơn vị trúng thầu,** do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện *(? ngày).*

(5) Kiểm tra kết quả xác định giá đất, do Sở Tài chính thực hiện. Nếu được chấp thuận, thì trình hồ sơ lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố; Nếu không được chấp thuận, thì chuyển về Sở Tài nguyên Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn thực hiện lại *(?ngày).*

(6) Hội đồng thẩm định giá đất thành phố **thẩm định giá đất** và **xác định tiền sử dụng đất** dự án. Nếu được chấp thuận, thì giao về Sở Tài nguyên Môi trường soạn thảo *"Quyết định tiền sử dụng đất"* trình Ủy ban nhân dân thành phố *(? ngày).*

(7) Ủy ban nhân dân thành phố ban hành ***"Quyết định tiền sử dụng đất"*** *(? ngày).*

(8) Cục Thuế ***"Thông báo"* số tiền sử dụng đất** phải nộp và thời gian giải quyết thủ tục **nộp tiền sử dụng đất dự án nhà ở,** khi đã có *"Quyết định tiền sử dụng đất"* của Ủy ban nhân dân thành phố, do Cục Thuế thành phố thực hiện *(? ngày).*

Sau đó, chủ đầu tư có trách nhiệm **nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn 90 ngày,** theo quy định của Luật Thuế.

(9) Lập thủ tục **cấp *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*** dự án, sau khi chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện *(? ngày)*.

Có thể nhận định, thời gian để thực hiện **9 thủ tục** hành chính của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế **cộng lại, cũng phải mất nhiều tháng. Nếu cộng thêm với thời gian *"247 ngày làm việc"*** đã được xác định *(nêu trên)*, thì **tổng thời gian** thực hiện các thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp **có thể lên đến trên dưới 1 năm rưỡi *(với điều kiện phải trả hồ sơ đúng hạn)*.**

2.2)- Không thể *"thực hiện song song các thủ tục để rút ngắn thời gian"*, vì thực chất vẫn phải *"thực hiện tuần tự các thủ tục":*

(1) Nội dung **Bước 4,** quy định nhà đầu tư được **thực hiện song song** các thủ tục **để rút ngắn thời gian.** Nhưng, Sở Xây dựng **lại** đề xuất ***"Chỉ khi** nhà đầu tư **nộp tiền sử dụng đất** và **hoàn tất nghĩa vụ tài chính, các thủ tục còn lại sẽ được ký** thông qua theo quy định"*. Mà cụm từ ***"chỉ khi"*** có nghĩa là, nhà đầu tư **vẫn phải thực hiện tuần tự các bước thủ tục,** mà **bước đầu tiên** trong **Bước 4** là phải ***"nộp tiền sử dụng đất** và **hoàn tất nghĩa vụ tài chính"*** **trước,** thì **sau đó,** mới được thực hiện các bước thủ tục còn lại.

Do vậy, **không thể thực hiện song song** các thủ tục hành chính của các Sở, ngành, mà vẫn **phải thực hiện tuần tự các bước thủ tục,** vì mỗi loại thủ tục hành chính của các Sở, ngành, có quy định thời gian thực hiện khác nhau. **Điểm bất hợp lý mấu chốt** là Sở Xây dựng yêu cầu ***"Chỉ khi** nhà đầu tư **nộp tiền sử dụng đất** và **hoàn tất nghĩa vụ tài chính",*** thì ***"các thủ tục còn lại sẽ được ký** thông qua"*.

(2) Sở Xây dựng cho rằng **thực hiện Bước 4 sẽ rút ngắn thời gian** làm thủ tục hành chính. Nhưng, với **khung thời gian do chính Sở Xây dựng đề xuất** *(nêu trên)*, cộng với thời gian làm thủ tục tại Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế thành phố *(mà hiện nay các cơ quan này chưa đề xuất)*, cho thấy **không thể thực hiện được** mục tiêu **rút ngắn thời gian,** vì theo cách tính của Sở Xây dựng, thì đã phải mất trên dưới **1 năm rưỡi** để làm thủ tục.

2.3)- Có thể thực hiện song song thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Thủ tục chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư; Thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật; cấp Giấy phép xây dựng, ngay tại Bước 3:

a. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, như sau:

"3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

*a) Có **năng lực tài chính** để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án;*

*b) **Ký quỹ** theo quy định của pháp luật về đầu tư;*

*c) **Không vi phạm quy định của pháp luật** về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác".*

b. Điều kiện làm "*chủ đầu tư*" dự án nhà ở thương mại:

(1) Điều 21 Luật Nhà ở, quy định điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, như sau:

*"1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được **thành lập và hoạt động theo quy định** của pháp luật Việt Nam.*

*2. **Có vốn pháp định** theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và **có vốn ký quỹ** để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.*

*3. **Có chức năng kinh doanh bất động sản** theo quy định của pháp luật".*

(2) Khoản (2.b) Điều 171 Luật Nhà ở, quy định ***"Hồ sơ** đề nghị **chấp thuận chủ trương đầu tư** dự án xây dựng nhà ở",* bắt buộc phải có *"bản vẽ **quy hoạch chi tiết** khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt",* có nghĩa là *"bản vẽ **quy hoạch chi tiết** khu vực có dự án"* phải có **trước khi** lập thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư".*

(3) Khoản 1 và **Khoản (2.d) Điều 7 Luật Xây dựng,** quy định ***"chủ đầu tư"*** dự án đầu tư xây dựng, như sau:

*"1. **Chủ đầu tư** do người quyết định đầu tư quyết định **trước khi** lập dự án hoặc khi phê duyệt dự án.*

*2. Tùy thuộc nguồn vốn sử dụng cho dự án, **chủ đầu tư** được xác định cụ thể như sau: (…)*

d) Dự án không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b và c khoản này do tổ chức, cá nhân sở hữu vốn làm chủ đầu tư".

(4) Khoản 2 Điều 16 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, quy định **điều kiện là chủ đầu tư dự án đối với doanh nghiệp,** là phải ***"có đăng ký kinh doanh"*** và ***"có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình"*** theo quy định của pháp luật, ***"có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch** thực hiện khu vực phát triển đô thị", **"có đội ngũ cán bộ** quản lý và nhân lực…".*

c. Quy định pháp luật về *"chấp thuận đầu tư", "chấp thuận chủ trương đầu tư":*

(1) Khoản 2 và **Khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị,** quy định đồ án quy hoạch chi tiết ***"nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung",*** như sau:

*"2. Bản vẽ của **đồ án quy hoạch chi tiết** được thể hiện theo **tỷ lệ 1/500.***

*4. **Đồ án quy hoạch chi tiết** đã được phê duyệt là **cơ sở** để cấp **giấy phép xây dựng** và lập **dự án đầu tư xây dựng".*** Có nghĩa là, phải có ***"quy hoạch chi tiết"*** **trước,** để làm cơ sở để *"cấp **giấy phép xây dựng"*** và cả để *"lập **dự án đầu tư xây dựng".***

(2) Điều 20 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, quy định *"Sau khi được lựa chọn, **chủ đầu tư** dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất **chấp thuận đầu tư** theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này (...) **Quyết định chấp thuận đầu tư** của cơ quan có thẩm quyền là pháp lý để chủ đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án".*

(3) Khoản 4 Điều 26 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, quy định các văn bản pháp lý kèm theo **hồ sơ** đề xuất **chấp thuận đầu tư,** trong đó có ***"hồ sơ quy hoạch chi tiết".***

(4) Khoản 2 Điều 10 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, quy định **hồ sơ** đề nghị **chấp thuận chủ trương đầu tư** của đơn vị được giao làm chủ đầu tư, trong đó có *"Quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo **bản vẽ quy hoạch chi tiết** khu vực có dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt".*

Căn cứ các quy định pháp luật trên đây, Hiệp hội nhận thấy, sau khi doanh nghiệp đã có *"Quyết định chủ trương đầu tư" **(Bước 1)*** và đã có *"quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500" **(Bước 2),*** thì còn có thể **thực hiện song song 02 thủ tục** tại **Bước 3,** như sau: ***(i)** Lập thủ*

tục ***giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện; (ii)*** *Lập thủ tục* ***"chấp thuận đầu tư", "chấp thuận chủ trương đầu tư", "công nhận chủ đầu tư", do Sở Xây dựng thực hiện.***

Do vậy, tại Văn bản số 5290/SXD-PTĐT ngày 20/05/2020, Sở Xây dựng đề xuất **đưa các thủ tục hành chính này vào Bước 4 là không phù hợp với các quy định pháp luật** *(nêu trên).*

2.4)- Về nộp tiền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại <u>Bước 4</u>:

Quy định pháp luật **hiện hành** về **thời điểm nộp tiền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính** của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, như sau:

(1) Khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai, về hoàn thành nghĩa vụ tài chính, quy định:

"3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ***được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,*** *quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* ***<u>sau khi</u> đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính*** *theo quy định của pháp luật".*

(2) Khoản 3 Điều 107 Luật Đất đai, về thời điểm tính tiền sử dụng đất, quy định:

"3. ***Thời điểm <u>tính</u> thu tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất* ***là thời điểm*** *Nhà nước* ***quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất".***

Hiện nay, Sở Tài nguyên Môi trường yêu cầu doanh nghiệp phải nộp *"tiền sử dụng đất"* **ngay sau khi** có ***"Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất" (Bước 3),*** là **đã hiểu không đúng** nội dung Khoản 3 Điều 107 Luật Đất đai.

Khoản 3 Điều 107 Luật Đất đai, quy định *"thời điểm* ***<u>tính</u>*** *thu tiền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất",* có nghĩa là công tác ***"<u>tính</u>"*** tiền sử dụng đất phải được quy về thời điểm có quyết định giao đất, chứ không hề quy định *"thời điểm* ***<u>thu</u>*** *tiền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất".* Bởi lẽ, *"tiền sử dụng đất"* được tính bằng *"giá đất cụ thể"* phù hợp giá thị trường, theo các phương pháp xác định giá đất được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP, mà quy trình thủ tục **tính** *"tiền sử dụng đất"* bao giờ cũng được thực hiện **<u>sau khi</u>** có *"Quyết định giao đất"* và **phải mất nhiều tháng.**

(3) Khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai, về nghĩa vụ của người sử dụng đất, quy định:

"3. Thực hiện ***nghĩa vụ tài chính*** *theo quy định của pháp luật".*

(4) Khoản (1.a) Điều 194 Luật Đất đai, quy định:

"1. Việc ***chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở*** *được thực hiện theo quy định sau đây:*

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở ***được chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** *dưới hình thức phân lô sau khi đã* ***hoàn thành*** *đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và* ***nghĩa vụ tài chính*** *về đất đai".*

(5) Khoản 8 Điều 26 Luật Nhà ở quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, phải ***"thực hiện các nghĩa vụ tài chính*** *cho Nhà nước theo quy định của pháp luật".*

(6) Khoản 7 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản, về nghĩa vụ của bên bán nhà, quy định:

"7. ***Thực hiện nghĩa vụ tài chính*** *với Nhà nước theo quy định của pháp luật".*

(7) Khoản 5 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản, về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định:

"5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật".

(8) Khoản 2 Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản, về **quyền** kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, quy định:

*"2. Việc **bán,** cho thuê, cho thuê mua **nhà,** công trình xây dựng **hình thành trong tương lai** được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong **Chương II** và các quy định khác có liên quan của Luật này" (Ghi chú: Điều 22 thuộc Chương II Luật Kinh doanh bất động sản, quy định bên bán nhà **phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trước khi bán nhà).***

(9) Khoản (1.c) Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, quy định:

*"c) Chủ đầu tư **phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính** liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có)".*

Căn cứ các quy định pháp luật trên đây, Hiệp hội nhận thấy, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **phải nộp tiền sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trong 02 trường hợp** sau đây: ***(i) Trước khi** chủ đầu tư lập thủ tục xin cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,** quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; **(ii) Trước khi bán nhà ở** xây sẵn, hoặc **bán nhà ở hình thành trong tương lai.***

2.5)- Về thời điểm được khởi công xây dựng công trình trong dự án nhà ở:

(1) Điều 26 Luật Nhà ở, quy định **10 trách nhiệm** của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, trong đó, tại **Khoản 1,** quy định:

"1. Lập, thẩm định, phê duyệt và <u>triển khai thực hiện</u> dự án theo đúng quy định của <u>Luật này</u> và <u>pháp luật về xây dựng</u>".

Có nghĩa là, trong giai đoạn ***"Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án",*** thì chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện ***"theo đúng quy định của Luật này*** *(Ghi chú: Luật Nhà ở)* ***và pháp luật về xây dựng".***

(2) Khoản (1.c) Điều 106 Luật Xây dựng quy định quyền của doanh nghiệp đề nghị cấp giấy phép xây dựng ***"c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này".***

Quy định này, có nghĩa là các hoạt động ***"khởi công xây dựng công trình"*** phải chấp hành và thực hiện ***"theo quy định của Luật Xây dựng",*** chứ **không phải căn cứ vào các pháp luật chuyên ngành khác.**

(3) Điều 107 Luật Xây dựng về *"điều kiện khởi công xây dựng công trình"* quy định:

*"1. Việc khởi công xây dựng công trình **phải bảo đảm các điều kiện** sau:*

***a) Có mặt bằng xây dựng** để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ;*

***b) Có giấy phép xây dựng** đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này;*

***c) Có thiết kế bản vẽ thi công** của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ;*

***d) Có hợp đồng thi công** xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu;*

đ) Được bố trí đủ vốn *theo tiến độ xây dựng công trình;*

e) Có biện pháp bảo đảm an toàn, *bảo vệ môi trường trong quá trình thi công".*

Căn cứ các quy định pháp luật trên đây, Hiệp hội nhận thấy, sau khi doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có quỹ đất sạch và đã có *"Quyết định chủ trương đầu tư"* ***(Bước 1);*** *"Đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500"* ***(Bước 2);*** *"Quyết định giao thuê đất", "chấp thuận đầu tư", "chấp thuận chủ trương đầu tư", "công nhận chủ đầu tư"* ***(Bước 3),*** thì doanh nghiệp đã **đủ điều kiện** để được **khởi công xây dựng công trình trong dự án nhà ở,** theo quy định tại **Khoản 1 Điều 26 Luật Nhà ở; Khoản (1.c) Điều 106** và **Điều 107 Luật Xây dựng.**

Hiệp hội nhận thấy, quy trình thủ tục do Sở Xây dựng đề xuất, **không phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành** và **dẫn đến bất hợp lý** là chủ đầu tư dự án nhà ở **phải mất trên dưới 1 năm rưỡi để hoàn tất các thủ tục này,** mà lại **không được khởi công xây dựng** công trình trong dự án. Hơn nữa, từ lúc khởi công xây dựng các công trình trong dự án nhà ở, đến thời điểm đủ điều kiện được huy động vốn, thì **còn phải mất khoảng 1 năm rưỡi trở lên,** dẫn đến **doanh nghiệp bị chôn vốn, tăng chi phí đầu tư, chi phí tài chính, chi phí quản lý, làm tăng giá thành mà khách hàng phải gánh chịu khi mua nhà, đồng thời, doanh nghiệp còn bị mất cơ hội kinh doanh.**

3/- Kiến nghị hoàn thiện quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở:

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định pháp luật *(nêu trên)* và thực tiễn hoạt động đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại, có quỹ đất hỗn hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất, thuộc trường hợp **nhà đầu tư <u>chưa có</u> quyền sử dụng <u>đất ở</u> hợp pháp,** Hiệp hội đề nghị quy trình gồm **5 Bước,** như sau:

Bước 1: **Lập thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư".***

Bước 2: **Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.**

Bước 3: **Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.**

Bước 4: **Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình trong dự án.**

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo cho phép thực hiện <u>song song, đồng thời</u> thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Thủ tục chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư; Thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật; Thủ tục cấp Giấy phép xây dựng, <u>ngay tại Bước 3</u>. Bởi lẽ, mỗi thủ tục hành chính trên dây đều căn cứ vào các pháp luật chuyên ngành khác nhau và độc lập với nhau. Do vậy, có thể <u>tích hợp</u> Bước 3 và Bước 4 vào <u>một Bước</u>.

Bước 5: **Xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".* Chủ đầu tư được bán nhà ở xây sẵn hoặc bán nhà ở hình thành trong tương lai.**

II. Trường hợp nhà đầu tư <u>có</u> quyền sử dụng <u>đất ở</u> hợp pháp:

Tại Văn bản số 5290/SXD-PTĐT ngày 20/05/2020, Sở Xây dựng đề xuất quy trình gồm **<u>4 Bước</u>,** Hiệp hội nhận thấy, **có nhiều điểm bất hợp lý,** nhất là nội dung ***"Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500"*** **mãi đến *"Bước 3"* mới được thực hiện.**

So sánh với *"trường hợp nhà đầu tư **<u>chưa</u>** có quyền sử dụng **<u>đất ở</u>** hợp pháp",* thì Sở Xây dựng đề xuất *"Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500"* tại ***"Bước 2",*** do phải thực hiện thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"* tại ***"Bước 1".*** Như vậy, đối với *"trường hợp nhà*

đầu tư ***có*** *quyền sử dụng* ***đất ở*** *hợp pháp",* không phải thực hiện thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"*, về logic thì nội dung ***"Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500"*** phải được quy định tại ***"Bước 1"*** mới **hợp lý** và cũng **phù hợp** với các quy định pháp luật.

Trên cơ sở các nghiên cứu tại Mục I *(trên đây),* Hiệp hội đề nghị quy trình đối với trường hợp **nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp** gồm **3 Bước,** như sau:

Bước 1: **Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.**

Bước 2: **Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình trong dự án.**

Bước 3: **Xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do khu đất dự án điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Đất đai. Cập nhật biến động vào *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".* Chủ đầu tư được bán nhà ở xây sẵn hoặc bán nhà ở hình thành trong tương lai.**

Hiệp hội nhận thấy, quy trình đầu tư xây dựng có vị trí rất quan trọng, nếu được xác lập đúng quy định pháp luật và phù hợp với thực tiễn, rút ngắn được thời gian làm thủ tục hành chính, thì sẽ tháo gỡ được các vướng mắc, ách tắc của hàng trăm dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thấu đáo các đề xuất trên đây và đề nghị tổ chức cuộc họp làm việc để lắng nghe ý kiến của các doanh nghiệp bất động sản, trước khi ban hành quy trình đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở thương mại cho thấu tình đạt lý.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Thường trực Thành ủy TPHCM;*
- *Thường trực Hội đồng nhân dân TPHCM*
- *Thường trực Ủy ban nhân dân TPHCM;*
- *Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tài chính; Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tư pháp; Sở Giao thông Vận tải; Cục Thuế; Ngân hàng Nhà nước CN TpHCM;*
- *Ban Chấp hành HH; Qúy vị Hội viên;*
- *Lưu VP.*

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 090 381 1069
Email: lehoangchau68@gmail.com