

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 05/2025/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 01 năm 2025

*“V/v Đề xuất giải pháp tháo gỡ các vướng mắc để tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN tiếp tục triển khai thực hiện Dự án xây dựng chung cư cũ tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, phường 4, quận 3, TP HCM”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ**

- Ban Chỉ đạo về rà soát, tháo gỡ khó khăn vướng mắc liên quan đến các dự án**
- 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 354/2024/AKYN ngày 27/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN (sau đây gọi là Công ty AKYN) *“V/v Báo cáo quá trình thực hiện, **kiến nghị** và **đề xuất về dự án xây dựng chung cư cũ tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, TP. HCM**”* (đính kèm), sau đây gọi là *“Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3”*.

Về **pháp lý**, Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 đã được Ủy ban nhân dân Quận 3 chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư theo hình thức cải tạo, xây dựng chung cư cũ tại Văn bản số 1742/UBND ngày 26/10/2017 và các văn bản gia hạn số 2481/UBND ngày 10/12/2018, số 2370/UBND ngày 30/12/2019 và số 375/UBND-QLĐT ngày 07/05/2021.

Về **quy hoạch**, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã có Văn bản 1983/UBND ngày 08/11/2019 chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình dự án xây dựng mới nhà chung cư cũ và đã có Văn bản số 1207/UBND-QLĐT ngày 08/12/2021 chấp thuận điều chỉnh Bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3.

Về **đất đai**, từ năm 2016, Công ty AKYN (tên cũ là Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M) đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng và đăng bộ sang tên 50 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất sang tên Công ty đối với toàn bộ 50 căn hộ thuộc Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 (hoàn thành 100% bồi thường, giải phóng mặt bằng) có nguồn gốc nhà đất do Nhà nước quản lý từ năm 1976, đã được người dân mua theo chính sách bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người sử dụng theo Nghị định 61/CP ngày 05/07/1994 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà từ năm 2000-2007 trên khu đất có diện tích 2.987m<sup>2</sup>.

Hiện nay, Công ty AKYN cho biết *“đang tiếp tục xử lý: + Phần diện tích sàn phụ trợ sử dụng chung (hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, ... diện tích khoảng 382,44 m<sup>2</sup>) và đất phân bổ tương ứng; + Phần diện tích đất sân chung, khuôn viên”*.

Tại Văn bản số 354/2024/AKYN ngày 27/12/2024, Công ty AKYN đã nêu những khó khăn vướng mắc của Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám và đề xuất, kiến nghị, như sau:

**“2 Những khó khăn vướng mắc của Dự án**

**2.1 Thủ tục mua lại phần diện tích nhà thuộc sở hữu chung (hành lang, cầu thang)**

- Theo ý kiến hướng dẫn của Sở Xây dựng:

“Trước đây, khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với các căn hộ chung cư, chỉ xét bán phần diện tích sử dụng riêng của căn hộ, không xét bán các phần diện tích phụ trợ sử dụng chung như: hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, ... Do đó, các diện tích phụ trợ sử dụng chung vẫn thuộc sở hữu Nhà nước.”

Ngày 08/11/2017, Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 392/QĐ-UBND về phê duyệt phương án phá dỡ công trình chung cư cũ số 239 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3. Do vậy, khi xét bán phần diện tích nhà sử dụng chung tại chung cư số 239 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Sở Xây dựng có những vướng mắc sau: (i) Về tính tiền sử dụng đất ở phân bổ đối với phần diện tích nhà sử dụng chung tại chung cư, (ii) Về xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở. Hiện nay, Sở Xây dựng đang xem xét, tổng hợp các ý kiến của Công ty TNHH MTV Quản lý nhà Thành phố, trên cơ sở này xin ý kiến Bộ Xây dựng để thực hiện.

Sau khi làm việc với Bộ xây dựng thì Bộ xây dựng yêu cầu nghiên cứu thực hiện thêm theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 Nghị định Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Tiếp theo đó, ngày 05/11/2024 Công ty AKYN tiếp tục có văn bản số: 345/2024/AKYN gửi Sở Xây dựng về tiếp tục đề nghị xem xét, sớm hỗ trợ giải quyết các khó khăn vướng mắc tại Dự án, để Sở Xây dựng sớm có ý kiến hoặc có văn bản xin ý kiến Bộ Xây dựng để có hướng giải quyết triệt để.

## **2.2 Thủ tục giao đất phần diện tích đất sử dụng chung (sân chung, đất khuôn viên)**

Trước đây, các Sở ngành đã đề xuất xử lý phân đất sân chung, khuôn viên theo Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020. Tuy nhiên, đến ngày 1/8/2024 Nghị định 148/2020/NĐ-CP hết hiệu lực nhưng thành phố chưa ban hành Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Khoản 3, Điều 59, Nghị định 102/2024/NĐ-CP có quy định “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập”. Tuy nhiên đến nay Thành phố chưa ban hành.

Công ty cũng rất nhiều lần lập hồ sơ xin giao đất trình tại các đơn vị liên quan để được giải quyết đối với phần diện tích đất sử dụng chung (sân chung, đất khuôn viên) thuộc Dự án từ năm 2019 đến nay theo các văn bản sau: 911/2019/AKYN-ĐT ngày 09/11/2019, 38/2020/AKYN ngày 23/07/2020, 2309/2020/AKYN ngày 25/09/2020, 49/2022/AKYN ngày 08/02/2022, 59/2022/AKYN ngày 18/04/2022, 67/2022/AKYN ngày 01/06/2022. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa được giải quyết giao đất.

## **3 Đề xuất, kiến nghị của Công ty:**

Từ năm 2019 đến nay, Công ty đã rất nhiều lần thực hiện các thủ tục gửi đến các đơn vị có liên quan để được: (i) Hướng dẫn và giải quyết cụ thể các thủ tục về mua lại phần diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với phần diện tích nhà sử dụng chung (hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, ...) và đất phân bổ tương ứng; (ii) Hướng dẫn và giải quyết cụ thể các thủ tục giao đất đối với phần diện tích sử dụng chung (sân chung, đất khuôn viên). Tuy nhiên, đến nay vẫn các việc này vẫn chưa được giải quyết.

Kính thư Đồng chí Nguyễn Hòa Bình – Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ và Ban Chỉ đạo,

Với mong muốn đưa Dự án sớm đi vào hoạt động góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố nói chung và Quận 3 nói riêng; bằng văn bản này, Công ty kính kiến nghị đến Ban Chỉ đạo xem xét có ý kiến chỉ đạo đến các Cơ quan ban ngành có liên quan các nội dung vướng mắc như sau:

i. Hướng dẫn và giải quyết cụ thể các thủ tục về mua lại phần diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với phần diện tích nhà sử dụng chung (hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, ...) và đất phân bổ tương ứng;

ii. Hướng dẫn và giải quyết cụ thể các thủ tục giao đất đối với phần diện tích sử dụng chung (sân chung, đất khuôn viên).

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN kính mong Đồng chí Nguyễn Hòa Bình – Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ và Ban Chỉ đạo quan tâm, hỗ trợ và tạo điều kiện tháo gỡ, giải quyết các khó khăn vướng mắc Dự án để Công ty tiếp tục thực hiện và sớm đưa toàn bộ Dự án đi vào hoạt động”.

Hiệp hội thống nhất với Công ty AKYN về những khó khăn vướng mắc của Dự án và các đề xuất, kiến nghị trên đây, bởi lẽ Công ty AKYN đã tạo quỹ đất để thực hiện Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 theo đúng quy định pháp luật và Hiệp hội nhận thấy, cần khuyến khích thực hiện phương thức “**thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” giữa doanh nghiệp bất động sản và các chủ sở hữu nhà chung cư như Công ty AKYN đã thực hiện theo phương thức doanh nghiệp bất động sản tự thương lượng, “**thuận mua vừa bán theo giá thị trường**” và đã nhận chuyển nhượng 100% căn hộ của toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư để thực hiện dự án bất động sản, nhà ở thương mại theo cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ quy định “**Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có chung cư bị hư hỏng, xuống cấp công khai danh mục các khu chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia (...)** Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép ban hành các cơ chế, chính sách theo thẩm quyền để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và tình hình cụ thể của từng địa phương (...) Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không có nhu cầu tái định cư tại chỗ sau khi dự án hoàn thành thì được phép bán căn hộ của mình cho chủ đầu tư theo giá thỏa thuận trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ” (Nghị quyết 34/2007/NQ-CP đã được cập nhật vào Nghị định 101/2015/NĐ-CP), nên đã không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện, trong lúc các dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo phương thức Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại chỗ, thường xảy ra khiếu kiện.

Nhưng do các cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP và Nghị định 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ chưa đồng bộ và chưa bảo đảm tính khả thi nên Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 đã bị “**vướng mắc, đứng hình**” từ năm 2017 đến nay làm cho chủ đầu tư dự án rất khó khăn, “**tiền thoái lương nan**”, bị “**chôn vốn**”, tăng chi phí tài chính, lãi vay, chi phí quản lý và mất cơ hội đầu tư.

Nay, nhiều cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP của Chính phủ và Nghị định 101/2015/NĐ-CP đã được nâng cấp, “**luật hóa**” tại Chương V Luật Nhà ở 2023 về “**cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” quy định đồng bộ các cơ chế, chính sách có tính khả thi cao, trong đó tại khoản 11 Điều 60 Luật Nhà ở 2023 đã quy định cơ chế về “**việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” giữa doanh nghiệp bất động sản và các chủ sở hữu nhà chung cư và đã được quy định chi tiết tại Nghị định 98/2024/NĐ-CP, trong đó tại Điều 17 đã quy định cơ chế “**lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, nên đã có đầy đủ căn cứ pháp luật để giải quyết, xử lý các “**vướng mắc**”, tạo điều kiện để Công ty AKYN được thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được tiếp tục triển khai thực hiện Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3, để không lãng phí nguồn lực đất đai, giảm thiệt hại cho chủ đầu tư và góp phần chỉnh trang, tái phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Do vậy, Hiệp hội có ý kiến đề xuất, như sau:

1/- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận 3 phối hợp **giải quyết thủ tục** cho Công ty AKYN được **mua lại phần diện tích sàn xây dựng sử dụng chung** (bao gồm hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, sàn mái, tường bao che...) của khu nhà chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 do khi thực hiện chính sách bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người sử dụng thì **phần diện tích này Nhà nước giữ lại không bán** (để giảm giá bán nhà cho người dân) nên hiện nay **vẫn đang thuộc sở hữu nhà nước**, nên cần phải xác định giá trị **phần diện tích này để nộp vào ngân sách nhà nước**, để **không làm thất thu ngân sách, không làm thất thoát tài sản công**.

**Lý do đề xuất:**

(1) Do **khu nhà chung cư** tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 **đã được phá dỡ** theo Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 3 “*về phê duyệt phương án phá dỡ công trình chung cư cũ số 239 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3*”, nên hiện nay **chỉ có thể đánh giá tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của công trình nhà chung cư dựa trên hồ sơ kiểm định, đánh giá chất lượng còn lại của công trình nhà chung cư** do cơ quan có thẩm quyền thực hiện tại thời điểm bán hóa giá nhà **còn lưu trữ** tại cơ quan nhà nước (có thể tại Sở Xây dựng).

(2) Về ý kiến của Sở Xây dựng nêu **wướng mắc “về tính tiền sử dụng đất ở phân bổ đối với phần diện tích nhà sử dụng chung tại chung cư”**, Hiệp hội nhận thấy **ý kiến này chưa thật chính xác**, bởi các lẽ sau đây:

Một là, Nghị định 61/CP ngày 05/07/1994 **không quy định “về tính tiền sử dụng đất ở phân bổ đối với phần diện tích nhà sử dụng chung tại chung cư”**.

Hai là, điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 quy định “1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (...) a) **Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm: **diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**” và Điều 40 Nghị định 98/2024/NĐ-CP quy định “1. **Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với diện tích đất được giao thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở; **phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định trong quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (...)** 3. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt, địa điểm có nhà chung cư bị phá dỡ vẫn tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư (không bao gồm trường hợp quy gom) nhưng **chủ đầu tư được toàn bộ các chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý không tái định cư tại chỗ** và chủ đầu tư thống nhất thực hiện bồi thường, tái định cư tại địa điểm khác hoặc **bồi thường bằng tiền cho các chủ sở hữu này** theo phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt theo quy định của Nghị định này thì **chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** theo quy định tại khoản 1 Điều này. 4. Trường hợp khi Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở theo quy định về chính sách thanh lý, hóa giá nhà ở trước đây nhưng **Nhà nước mới chỉ thu tiền nhà, chưa thu tiền sử dụng đất** của người được thanh lý, **hóa giá** mà nhà ở này **thuộc diện phải phá dỡ để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** thì **chủ**

**đầu tư dự án được miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất có nhà ở đã thanh lý, hóa giá này”** và tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024 quy định **miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** đối với dự án “*cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở*”.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất lựa chọn thực hiện một trong hai giải pháp sau:

**Giải pháp 1:** Hiệp hội đề nghị **đánh giá tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của công trình nhà chung cư đối với phần diện tích sàn xây dựng sử dụng chung** (bao gồm hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, sân mái, tường bao che...) của khu nhà chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 dựa trên hồ sơ kiểm định, đánh giá chất lượng còn lại của công trình nhà chung cư do cơ quan có thẩm quyền thực hiện tại thời điểm bán hóa giá nhà còn lưu trữ tại cơ quan nhà nước theo công thức: **Đánh giá tỷ lệ (%) chất lượng công trình (còn lại) nhân (x) với phần diện tích xây dựng này nhân (x) với “đơn giá xây dựng mới” công trình xây dựng cùng loại trên địa bàn tại thời điểm hiện nay để tính số tiền mà chủ đầu tư là Công ty AKYN phải nộp vào ngân sách nhà nước.**

**Giải pháp 2:** Công ty AKYN đã đề xuất với Hiệp hội **giải pháp đơn giản, ít mất thời gian hơn là Công ty AKYN tự nguyện được nộp ngân sách nhà nước toàn bộ giá trị phần diện tích sàn xây dựng sử dụng chung** (bao gồm hành lang, cầu thang, lối đi, lối thoát hiểm, sân mái, tường bao che...) của khu nhà chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 theo công thức: **Phần diện tích xây dựng này nhân (x) với “đơn giá xây dựng mới” công trình xây dựng cùng loại trên địa bàn tại thời điểm hiện nay, mà không phải xác định lại tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của công trình nhà chung cư.**

Hiệp hội đề nghị **chọn Giải pháp 2.**

2/- Hiệp hội đề nghị cho Công ty AKYN **được miễn tiền sử dụng đất và được sử dụng phần đất** thông hành địa dịch nằm ngoài diện tích xây dựng nhà chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3 (bao gồm đường nội bộ, sân chung) do **Nhà nước quản lý trong phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** quy định tại điểm b và điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 khi thực hiện Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám, quận 3. Đối với **phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** quy định tại điểm b và điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023, **chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ tài chính** theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Lý do đề xuất:**

Hiệp hội đề xuất (như trên) căn cứ vào các quy định pháp luật tại điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 và Điều 40 Nghị định 98/2024/NĐ-CP (trích dẫn trên đây).

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Công an;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Công thương; Bộ Nông nghiệp & PTNT;
- Ngân hàng Nhà nước; Thanh tra Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao; Kiểm toán nhà nước;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

