

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 138/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2024

“V/v Đề nghị quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại địa bàn các xã, không bao gồm thị trấn thuộc 05 huyện trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Xây dựng
Đồng kính gửi: - Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 137/2024/CV-HoREA ngày 29/10/2024 góp ý *“Dự thảo Quyết định quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”* theo Văn bản số 9701/SXD-PTĐT ngày 15/10/2024 của Sở Xây dựng *“Về việc góp ý dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố”*.

Nay Hiệp hội mới được biết, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 83/2024/QĐ-ĐT ngày 21/10/2024 *“Về quy định việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”*, tại Điều 2 đã quy định:

“Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên toàn địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh không được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục tiêu tái định cư bằng nền đất tại khu vực xã, thị trấn, huyện của Thành phố Hồ Chí Minh, đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Khoản 1, 2 Điều 45 Luật Đất đai 2024, chủ đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục tiêu tái định cư bằng nền đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”.

Như vậy, khoản 1 Điều 2 Quyết định 83/2024/QĐ-ĐT quy định **chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên toàn địa bàn thành phố Hồ Chí Minh không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở**, bao gồm tất cả 05 huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi và Cần Giờ.

Hiệp hội nhận thấy, nội dung **khoản 1 Điều 2** Quyết định 83/2024/QĐ-ĐT **chưa thật phù hợp** với **khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** về *“điều kiện đối với*

đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở” quy định “**6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”** và cũng **chưa phù hợp** với khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023 quy định “**5. Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê”**.”

Bởi lẽ, khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định “**điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”** đối với trường hợp “**đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (...)** Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”, có nghĩa là đối với thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt thì chỉ có các trường hợp đất thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt gồm **16 quận** và **thành phố Thủ Đức** thì chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở **không được** chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Đối với **05 huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi và Cần Giờ** thì Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét lại để **bổ sung** quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở **được** chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại địa bàn các xã, không bao gồm thị trấn thuộc các huyện và không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai để bảo đảm sự **phù hợp** với các quy định tại **khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** và **khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023**.

Tại Dự thảo Tờ trình đính kèm theo Văn bản số 9701/SXD-PTĐT ngày 15/10/2024 trước đó, Sở Xây dựng đã giải thích “**Hiện Thành phố Hồ Chí Minh đang xây dựng Đề án “Đầu tư - xây dựng các huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc Thành phố Hồ Chí Minh) giai đoạn 2021-2030”, theo đó từ nay đến năm 2030, các huyện sẽ tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng hướng đến các chỉ tiêu đô thị để chuyển lên thành phố trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh. Để tránh sự phân biệt giữa các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và thống nhất việc áp dụng quy định pháp luật trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, chủ đầu tư dự án bất động sản trên toàn địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh phải đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà ở theo quy định, sau đó mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân theo quy định. Đối với các dự án bất động sản có mục tiêu tái định cư bằng nền đất tại khu vực xã, thị trấn, huyện của Thành phố Hồ Chí Minh, đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Khoản 1, 2 Điều 45 Luật Đất đai 2024, chủ đầu tư dự án**

được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Như vậy, để thống nhất công tác quản lý nhà nước về nhà ở và tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án, đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên địa bàn các xã, thị trấn, huyện của Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời tránh tình trạng người dân tự xây dựng không phép, sai phép hoặc không đảm bảo Quy chế quản lý kiến trúc, việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết”.

Hiệp hội nhận thấy, nội dung giải thích của Sở Xây dựng vừa **chưa thật phù hợp** với **khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023** và **khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023**, vừa **chưa phù hợp** với tình hình **thực tiễn** của Thành phố, bởi các lẽ sau đây:

(1) Đề án “Đầu tư - xây dựng các huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc Thành phố Hồ Chí Minh) giai đoạn 2021-2030” **vẫn đang là “Đề án”**, tuy đã đặt mục tiêu “**từ nay đến năm 2030, các huyện sẽ tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng hướng đến các chỉ tiêu đô thị để chuyển lên thành phố trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh**”, nhưng tại thời điểm hiện nay thì **tất cả 05 huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi và Cần Giờ vẫn đang là huyện** thuộc thành phố Hồ Chí Minh chứ **chưa phải là quận hoặc thành phố** thuộc thành phố Hồ Chí Minh, nên với tinh thần “**thượng tôn pháp luật, chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật**” theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023 thì **tất cả 05 huyện vẫn thuộc “các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, tiêu đề của Quyết định 83/2024/QĐ-ĐT là “**Về quy định việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**”, nhưng nội hàm của khoản 1 Điều 2 Quyết định 83/2024/QĐ-ĐT lại **không quy định chi tiết việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, mà lại quy định “chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên toàn địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh không được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quyết định này”**, có nghĩa là **không có “quy định việc xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”**, nên cũng **chưa thật phù hợp** với **điều kiện thực tiễn** tại thành phố Hồ Chí Minh và giải quyết **nhu cầu** của **người dân** muốn được **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật** trong dự án bất động sản, nhà ở trên địa bàn **05 huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi và Cần Giờ** để tự xây dựng nhà ở, trong khi **khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 vẫn cho phép chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đối với “đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”**.

(3) Hiệp hội nhận thấy về “*phạm vi điều chỉnh*”, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 **chỉ điều chỉnh** hoạt động kinh doanh bất động sản **tại các dự án** đầu tư kinh doanh bất động sản, nên tại khoản 2 Điều 1 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã quy định “*Luật này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau đây*” bao gồm 05 trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và tại điểm d khoản 2 quy định Luật Kinh doanh bất động sản **không điều chỉnh** đối với trường hợp “*d) Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản*”.

Nhưng, tại Điều 220 Luật Đất đai 2024 vẫn **cho phép** “*tách thửa đất, hợp thửa đất*” theo nhu cầu của người sử dụng đất là tổ chức, cá nhân và tại khoản 1 quy định “*việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện*” quy định tại các điểm a, b, c và d; Tại khoản 2 quy định “*trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện*” quy định tại các điểm a, b và c, có nghĩa là tại tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trong đó có **thành phố Hồ Chí Minh** là đô thị đặc biệt thì **vẫn sẽ có** các trường hợp “*tách thửa đất*” của **cá nhân, hộ gia đình** bao gồm các trường hợp “*tách thửa đất ở*” hoặc “*tách thửa đất ở và đất khác*” hoặc “*tách thửa đất khác không phải là đất ở*” đồng thời với chuyên mục đích sử dụng đất thành đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai và **hệ quả** là **vẫn sẽ có một số lượng “nền nhà”** sau hoạt động “*tách thửa đất*” được **đưa ra giao dịch trên thị trường** bất động sản.

Do vậy, Hiệp hội **đề nghị** Ủy ban nhân dân Thành phố **xem xét lại** và **nên sửa đổi** quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định 83/2024/QĐ-ĐT theo hướng quy định chi tiết việc **xác định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại địa bàn các xã, không bao gồm thị trấn thuộc 05 huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn, Củ Chi, Cần Giờ và không thuộc trường hợp đấu giá** quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai, theo đúng quy định tại **khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tư pháp;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Nông nghiệp PTNT;
- Sở Giao thông Vận tải; Sở Tài chính;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Nội vụ;
- Sở Công thương; Cục Thuế;
- Bộ Tư lệnh TPHCM; Công an TPHCM;
- Ủy ban nhân dân TP Thủ Đức và các quận, huyện;
- 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