

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 64/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2023

“V/v Báo cáo nhanh kết quả giải quyết vướng mắc của 156 dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”

Kính gửi: Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chủ tịch Phan Văn Mãi, Phó Chủ tịch Bùi Xuân Cường, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Lãnh đạo các Sở, ngành, quận, huyện, thành phố Thủ Đức đã vào cuộc quyết liệt đề nỗ lực tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn, nhất là vướng mắc pháp lý của 156 dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn thành phố, bước đầu đã đạt được một số kết quả rất tích cực và góp phần tăng cường niềm tin của thị trường bất động sản.

Hiệp hội nhận thấy, hầu hết trong số 156 dự án thuộc diện rà soát pháp lý trên đây **đều có tính chất phức tạp, đã được xử lý qua nhiều thời kỳ, vướng nhiều quy định pháp luật** do một số quy định pháp luật **thiếu tính đồng bộ, thống nhất**, hoặc do **chưa được pháp luật quy định**. Trong đó, có những dự án có **nguồn gốc “đất công”** do Nhà nước quản lý theo chủ trương sắp xếp, xử lý tài sản công, di dời nhà xưởng ô nhiễm hoặc do thực hiện cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước mà chưa thực hiện đúng, đầy đủ quy trình, thủ tục theo quy định; hoặc dự án bị vướng do phải rà soát lại việc **tính tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có)** dẫn đến **bị dừng triển khai** thực hiện dự án, **bị dừng huy động vốn**, bán nhà ở hình thành trong tương lai; hoặc bị vướng do việc xử lý **phần tài sản thuộc sở hữu nhà nước còn lại** trong các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ như phần diện tích **“đất công”** nằm ngoài ranh khối để xây dựng nhà chung cư hoặc phần diện tích xây dựng thuộc quyền sử dụng chung trong nhà chung cư được bán **“hóa giá nhà”** trước đây; hoặc bị vướng mắc do việc **điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000** để thực hiện chủ trương ưu đãi và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với **các dự án nhà ở xã hội** và **cả dự án nhà ở thương mại**; hoặc việc thực hiện **trách nhiệm chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại có quy mô **dưới 10 ha phải dành 20%** diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội **được thực hiện nghĩa vụ này bằng tiền...**

Ủy ban nhân dân thành phố đã nhiều lần trực tiếp gặp và lắng nghe một số doanh nghiệp trình bày các khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị và đến nay đã có một số kết quả bước đầu đáng khích lệ.

Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố đã xem xét và cho phép **05 Tập đoàn, doanh nghiệp** chủ đầu tư của **05 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị mới (trong đó có **01 Tập đoàn bất động sản nước ngoài**) được huy động vốn **50% số lượng sản phẩm** nhà ở hình thành trong tương lai của 05 dự án này, tương đương với **5.432 căn hộ để hỗ trợ** cho các doanh nghiệp này **vượt qua khó khăn** (trong đó có **2.989 căn hộ thuộc 01 dự án khu đô thị mới**) trong lúc chờ kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các dự án thuộc diện rà soát pháp lý mà chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước đây. Ngoài ra, còn có 01 dự án khu nhà chung cư tại quận 4 cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố cho ý kiến chỉ đạo các Sở, ngành rà soát giải quyết.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **sớm có kết luận dứt điểm** đối với **06 dự án** này, để thị trường bất động sản có thể **đón nhận thêm hơn 5.000 căn hộ giúp tăng nguồn cung nhà ở**, tạo được **dòng tiền** cho các doanh nghiệp và **tăng tính thanh khoản** cho thị trường, **tăng nguồn thu ngân sách** nhà nước. Đồng thời, Hiệp hội đề nghị các Sở, ngành khẩn trương rà soát trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **giải quyết các dự án tương tự** mà các chủ đầu tư cũng đề nghị được huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai, để từng bước khai thông thị trường bất động sản và bảo đảm tính công bằng cho các doanh nghiệp.

Hiệp hội được biết, Ủy ban nhân dân thành phố đã tổ chức **các cuộc họp chuyên đề**, trong đó có chuyên đề về **điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để tháo gỡ vướng mắc** thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” **dự án nhà ở xã hội** và cả **dự án nhà ở thương mại** hiện nay, nhất là **Dự án nhà ở xã hội Lê Thành - Tân Kiên**, huyện Bình Chánh để Công ty Lê Thành có thể **khởi công** được vào dịp Lễ kỷ niệm 48 năm Ngày giải phóng miền Nam thống nhất đất nước **30 Tháng Tư**.

Trong buổi làm việc giữa Thường trực Chính phủ và Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Văn Mãi cũng đã đặt ra mục tiêu **đến cuối năm 2023 sẽ giải quyết được 50 dự án bất động sản bị vướng mắc pháp lý**, Hiệp hội hoan nghênh và kỳ vọng với sự vào cuộc quyết liệt của các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương và thành phố, nhất là thông qua sự phối hợp hoạt động hiệu quả của Tổ công tác của Chính phủ, Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân thành phố thì **hầu hết trong số 156 dự án này sẽ được giải quyết trong năm nay**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
(để báo cáo)
- Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;
Sở Tài nguyên và Môi trường;
Sở Tư pháp; Sở Tài chính;
Sở Quy hoạch Kiến trúc; Cục Thuế;
Bộ Tư lệnh TPHCM; Công an TPHCM;
Ngân hàng Nhà nước CN TPHCM;
- Ban Chấp hành HH; 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