**ỦY BAN NHÂN DÂN**

**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 12/2021/CV- HoREA

*“V/v Báo cáo các dự án bị vướng mắc chưa được giải quyết của các doanh nghiệp bất động sản”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

--------000--------

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2021*

**Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh**

Để phục vụ cuộc gặp làm việc của Lãnh đạo thành phố với các doanh nghiệp bất động sản ngày 27/02/2021, ngoài các đề xuất giải quyết các vướng mắc chung của các doanh nghiệp đã được đề cập tại Văn bản số 11/2021/CV-HoREA ngày 26/02/2021, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo tổng hợp một số dự án bị vướng mắc chưa được giải quyết của các doanh nghiệp bất động sản, như sau:

**1/- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *(Novaland):***

Novaland rất cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành đã quan tâm xem xét, **giải quyết được 04 dự án** trong tổng số 14 dự án có vướng mắc trước đây. Hiện nay, **chỉ còn 10 dự án** đang được thành phố và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương xem xét giải quyết, như sau:

**1. Dự án Khu chung cư Cô Giang tại số 100 Cô Giang,** phường Cô Giang, quận 1: đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất, Sở Xây dựng cấp phép xây dựng.

**2. Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ tại số 151-155 Bến Vân Đồn,** phường 6, quận 4: đã được Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt giá tiền sử dụng đất của dự án.

**3. Bảy (07) dự án tại khu vực quận Phú Nhuận** cũng đang được Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở ngành tích cực xem xét giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân.

**4. Dự án 30,2ha tại phường Bình Khánh, quận 2:** các Bộ ngành Trung ương đang rà soát lại các thủ tục pháp lý dự án chung với dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm. Song song đó các Sở ngành tại TP.HCM vẫn đã và đang rất nỗ lực tìm kiếm, đề xuất các giải pháp báo cáo Bộ ngành Trung ương, Chính phủ để sớm có hướng xử lý theo các quy định pháp luật có liên quan.

Tập đoàn Novaland mong muốn thúc đẩy sự phát triển của thị trường Bất động sản trước những khó khăn thách thức hiện nay và tin tưởng rằng Chính phủ, các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành sẽ cùng đồng hành với doanh nghiệp, sớm đưa ra các hướng dẫn, chỉ đạo để tháo gỡ các khó khăn vướng mắc hiện tại; cho phép chủ đầu tư được tiếp tục triển khai dự án, nhằm giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân; qua đó nâng cao đời sống và an sinh xã hội, góp phần làm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quan tâm xem xét, giải quyết có lý có tình các kiến nghị của Novaland, hỗ trợ cho doanh nghiệp vượt qua khó khăn để phát triển ổn định sản xuất kinh doanh và góp phần thực hiện *“Chương trình chỉnh trang, phát triển đô thị”* của thành phố.

**2/- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành *(Công ty Lê Thành):***

Hiệp hội nhận thấy, trong hơn 10 năm qua, Công ty Lê Thành là doanh nghiệp tư nhân chỉ đầu tư các dự án nhà ở thương mại có giá bán vừa túi tiền và các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn quận Bình Tân và huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, có cả dự án nhà ở thương mại cho thuê dài hạn trong 49 năm. Công ty Lê Thành cũng là một trong những doanh nghiệp tư nhân hiếm hoi đầu tư các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là đầu tư cả các dự án nhà ở xã hội cho thuê, bằng nguồn vốn của doanh nghiệp *(không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước)* trên quỹ đất do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng *(không phải là quỹ đất công của Nhà nước).*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành, quận, huyện hết sức quan tâm hỗ trợ và tạo điều kiện tốt nhất, để các doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng nhiều hơn nữa các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư trên địa bàn thành phố.

Sau đây, Hiệp hội báo cáo 02 dự án nhà ở xã hội của Công ty Lê Thành đang bị vướng mắc mấy năm qua, nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết, như sau:

**2.1)- Dự án Nhà ở xã hội cho thuê Lê Thành An Lạc *(dự án đã triển khai):***

**a. Quá trình thực hiện dự án:**

Dự án Nhà ở xã hội cho thuê Lê Thành An Lạc *(dự án nhà ở xã hội cho thuê 49 năm)* tọa lạc đường Lê Tấn Bê, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, được triển khai xây dựng từ năm 2017 với quy mô 930 căn hộ trên khu đất diện tích 19.990,9m2. Dự án có 04 khối chung cư B, C, D, E. Mật độ xây dựng toàn khu 44,3%. Quá trình thực hiện dự án như sau:

- Dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01449 ngày 30/9/2010 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp, đã cập nhật biến động sang tên Công ty Lê Thành ngày 20/01/2011, diện tích đất 17.040,0 m2 và theo hợp đồng bồi thường 2.950,9m2.

- Ngày 16/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 2365/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH thương mại xây dựng Lê Thành được chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường An Lạc, quận Bình Tân;

- Căn cứ vào tình hình thị trường bất động sản, Công ty xin phép điều chỉnh dự án nhà ở thương mại thành dự án nhà ở xã hội cho thuê và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Lê Thành An Lạc;

- Ngày 09/3/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê – Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân, với quy mô dự án gồm 930 căn hộ cho thuê và 19 căn nhà phố để bán;

- Ngày 03/4/2017, Sở Xây dựng có văn bản số 4212/SXD-TĐDA về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và văn bản số 10836/SXD-KTXD ngày 21/7/2017 về thẩm định thiết kế xây dựng công trình Nhà ở xã hội cho thuê thuộc dự án Khu Dân cư Lê Thành, phường An Lạc, quận Bình Tân;

- Ngày 11 tháng 8 năm 2017, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 156/GPXD cho dự án.

Hiện nay, Dự án xây dựng và đã bàn giao xong 03 khối B, D, E. Khối nhà còn lại đang hoàn thiện và dự kiến bàn giao vào tháng 6 năm 2020.

**b. Khó khăn, vướng mắc:**

**(1) Về quyết định miễn tiền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:**

Căn cứ Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Công ty Lê Thành có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét miễn tiền sử dụng đất cho dự án.

Ngày 06/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 5369/STNMT-QLĐ gửi Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó có ý kiến: *“dự án đã được điều chỉnh mục tiêu thành xây dựng nhà ở xã hội, thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền sử dụng đất nên cần điều chỉnh mục tiêu dự án, đồng thời xác định Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất do thực hiện dự án nhà ở xã hội để cơ quan thuế lập thủ tục miễn tiền sử dụng đất theo quy định”* và trình Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh mục tiêu dự án và cơ cấu sử dụng đất của Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại công văn số 1228/VP-ĐT ngày 20/02/2019, **Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có văn bản số 340/STNMT-QLĐ ngày 14/01/2020** báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về dự án nhà ở xã hội Lê Thành An Lạc, trong đó có nêu ý kiến của các sở - ngành, cụ thể như sau:

- Ý kiến của Cục thuế tại văn bản số 2303/CT-KTTĐ ngày 18/3/2018 như sau:

*“Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng hướng dẫn Công ty thực hiện thủ tục hồ sơ pháp lý đảm bảo các điều kiện được hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ…”*

- Ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 5042/SXD-PTN&TTBĐS ngày 03/5/2019 như sau:

*“Về diện tích đất ở xây dựng 19 căn nhà liên kế tại dự án nhà ở xã hội cho thuê Khu dân cư Lê Thành, theo đó diện tích đất 1.977m2 của 19 căn nhà liên kế trong dự án (chiếm 16,33% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở tại dự án) là thuộc phần diện tích đất 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội mà chủ đầu tư được phép kinh doanh theo quy định, nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư”.*

- Đối với ý kiến của Sở Tư pháp tại văn bản số 12336/STP-VB ngày 23/11/2018 trình Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã nghiên cứu, rà soát và xác định:

“*Sở Tư pháp áp dụng các quy định pháp luật Khoản 2 Điều 68 và Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 là cho các dự án sản xuất kinh doanh, không phải là dự án nhà ở. Luật đất đai 2003 quy định về thời hạn sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở, cụ thể:*

*“+ Khoản 3, Điều 66 Luật đất đai năm 2003 về đất sử dụng ổn định lâu dài có “Đất ở”.*

*+ Khoản 4 Điều 84 Luật Đất đai quy định về đất ở tại đô thị: “4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:*

*a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;*

*Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 về cho Công ty TNHH thương mại xây dựng Lê Thành chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở tại phường An Lạc, quận Bình Tân, theo đó xác định* ***thời hạn sử dụng đất là lâu dài là phù hợp theo quy định pháp luật đất đai năm 2003*** *nêu trên”.*

Sau khi được phép chuyển mục đích theo Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014, Công ty Lê Thành xin chuyển đổi mục tiêu dự án tại nêu trên từ nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội cho thuê và **đã được chấp thuận tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố** về chấp thuận đầu tư Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân do Công ty Lê Thành làm chủ đầu tư. Từ đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh nội dung Quyết định số 2365/QĐ-UBND 16/5/2014 từ hình thức dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội cho thuê để làm cơ sở ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất, **nhưng không khẳng định về thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài, cũng không khẳng định đối với phần diện tích đất 20% được bán thương mại là được miễn tiền sử dụng đất theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.**

Tuy nhiên, **căn cứ tại Khoản 6 Điều 210 Luật đất đai 2013** quy định về điều khoản chuyển tiếp nêu: Dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng trước Luật đất đai năm 2013 nên không áp dụng theo Luật đất đai mới là giao đất thời hạn 50 năm cho Chủ đầu tư dự án nhà ở. **Dự án của Công ty Lê Thành** **được giao đất ngày 16/5/2014,** trước ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực nên dự án vẫn áp dụng theo Luật đất đai năm 2003, là **được giao đất ổn định lâu dài.** Và dự án **chỉ thay đổi mục tiêu** từ xây dựng nhà ở thương mại **sang nhà ở xã hội cho thuê** đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận **theo Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015.** Ngoài ra, theo quy định tại **Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP** ngày 20/10/2015 của Chính phủ, dự án **được miễn tiền sử dụng đất** đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, **kể cả phần diện tích đất 20%** tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án nhà ở xã hội **mà chủ đầu tư được phép kinh doanh (gồm 1.977m2 đất của 19 căn nhà liên kế** trong dự án, chiếm 16,33% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở tại dự án).

**(2) Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Dự án được chuyển mục đích sử dụng đất từ năm 2014 và được cấp phép, khởi công xây dựng công trình từ năm 2017. Do chưa được UBND Thành phố ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, nên 19 căn nhà phố của dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

**(3) Về vay vốn ưu đãi:**

Dự án được khởi công xây dựng từ năm 2017, gồm 4 khối nhà ở xã hội B, C, D, E với tổng số căn hộ là 930 căn. Hiện nay dự án đã xây dựng và bàn giao 3 khối (E, D, B) đến tháng 6 năm 2020 sẽ xây dựng hoàn chỉnh dự án và bàn giao khối C. Nhưng hiện nay doanh nghiệp không vay tiền được do không thế chấp được dự án. Theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì chủ đầu tư được vay vốn ưu đãi để thực hiện dự án Nhà ở xã hội cho thuê. Dự án đã được Ngân hàng VietinBank chi nhánh Tây Sài Gòn đồng ý cho vay thương mại không ưu đãi (do Nhà nước chưa bố trí tiền tái cấp bù lãi suất cho ngân hàng nên không vay ưu đãi được). Hiện nay giữa Công ty Lê Thành và Ngân hàng VietinBank chi nhánh Tây Sài Gòn đã ra công chứng ngày 13/10/2017 nhưng không đăng bộ được tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố vì chưa có quyết định miễn tiền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Thành phố, dẫn đến hơn một năm nay Công ty Lê Thành không thể vay tiền để thực hiện dự án Nhà ở xã hội cho thuê Lê Thành An Lạc.

**(4) Về thế chấp dự án để vay vốn ngân hàng:**

Công ty Lê Thành kiến nghị Ngân hàng Nhà nước *(Chi nhánh Tp.HCM)* hỗ trợ chỉ đạo Ngân hàng VietinBank *(Chi nhánh Tây Sài Gòn)* cho phép Công ty thế chấp tài sản dự án để vay tiền. Hiện nay Ngân hàng VietinBank trả lời đây là dự án cho thuê mà Công ty đã ký hợp đồng cho người dân thuê nên không thế chấp tài sản dự án được dù dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì căn hộ vừa thế chấp ngân hàng vừa cho người dân thuê, khi có sự cố ngân hàng không thu hồi được căn hộ *(tài sản thế chấp).*

**(5) Về chính sách thuế:**

Theo công văn số 4216/TCT-TTHT ngày 17/10/2019 Tổng cục Thuế trả lời:

*+ Thuế suất thuế GTGT: Trường hợp Cty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế GTGT theo quy định tại điểm q khoản 2 Điều 8 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 quy định thuế GTGT 5%:*

*“2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây:*

*q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở.”*

*+ Về Thuế TNDN: Trường hợp Công Ty TNHH TM XD Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê đối với các đối tượng quy định tại điều 53 của Luật nhà ở thì áp dụng chính sách thuế TNDN theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 13 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 quy định thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với:*

*“b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các quy định tại điều 53 của Luật Nhà ở”.*

Theo công văn số 4216/TCT-CS ngày 17/10/2019 Tổng Cục Thuế trả lời, Công ty chúng tôi cảm thấy chưa phù hợp **theo khoản 2 điều 9 NĐ 100/2015/NĐ-CP đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế GTGT và Thuế TNDN** *(vì Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 tương ứng tại thời điểm đó với Luật nhà ở số 56/2005/QH11, Nghị định 90/2006/NĐ-CP).*

Hiện nay, Luật nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP đã không còn hiệu lực nên việc hướng dẫn tại điểm q khoản 2 điều 8 Luật thuế GTGT 2008, đã được sửa đổi bổ sung theo quy định tại khoản 3 điều 1 Luật thuế GTGT *(sửa đổi)* 2013 không còn phù hợp.

Theo Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn về quản lý và phát triển nhà ở xã hội thì **theo khoản 2 điều 9 đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế GTGT và Thuế TNDN**.

Do vậy, Hiệp hội thống nhất với Công ty Lê Thành **kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sớm ban hành quyết định** đối với Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân, với các nội dung, như sau:

**(1)** Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **Quyết định thu hồi đất, giao đất với chế độ sử dụng đất ổn định lâu dài** đối với Dự án nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân cho Công ty Lê Thành.

**(2)** Đề nghị **miễn tiền sử dụng đất** đối với Dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành, **bao gồm cả phần diện tích đất 20%** mà chủ đầu tư được phép kinh doanh trong tổng diện tích đất của Dự án.

**(3)** Đề nghị **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** Dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành.

**(4)** Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Cục Thuế thành phố áp dụng cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với *“Trường hợp xây dựng* ***nhà ở xã hội chỉ để cho thuê*** *thì* ***được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp*** *theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành” (trích Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP).*

**2.2)- Dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên** *(dự án đang triển khai)***:**

Theo quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 thì khu đất này ưu tiên để phát triển nhà ở xã hội *(các văn bản số 6289/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27 tháng 5 năm 2019 và 893/SXD-PTN&TTBĐS ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Sở Xây dựng, số 3276/UBND ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh)*, nhưng Công ty Lê Thành đã nộp hồ sơ xin Quyết định chủ trương đầu tư Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư từ tháng 03 năm 2019 **đến nay đã gần 1 năm nhưng vẫn chưa có *“Quyết định chủ trương đầu tư”*** Dự án do các khó khăn, vướng mắc sau:

**a. Về chỉ tiêu quy hoạch:**

Theo Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh *(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)* thì chỉ tiêu quy hoạch của khu đất có tầng cao 15 tầng, mật độ xây dựng 30% nhưng **hệ số sử dụng chỉ 2.0.** Hệ số sử dụng đất này dành cho khu nhà thấp tầng, do đó không phù hợp với khu đất được quy hoạch là nhà cao tầng. Vì nếu lấy tầng cao là 15 tầng nhân với mật độ xây dựng là 30% thì **hệ số sử dụng đất là 4,5** *(Chưa tính nhà ở xã hội thì* ***được tăng 50% mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất*** *theo Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ).* Từ những bất hợp lý giữa các thông số kỹ thuật trong đồ án quy hoạch dẫn đến gần một năm nay doanh nghiệp không xin được Quyết định chủ trương đầu tư để triển khai Dự án.

**b. Về ranh đất thực hiện Dự án:**

Công ty Lê Thành đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư có tổng diện tích đất khoảng **34.011,4m2**, trong đó **32.680,2m2** thuộc phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và **Công ty Lê Thành đã nhận chuyển nhượng** và **1.331,2m2 là đường đi nội đồng và mương thoát nước nội đồng** ***(chỉ chiếm tỷ lệ 3,9% tổng diện tích đất dự án)*** cho chính khu đất để Công ty thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có công văn số 2795/SKHĐT-ĐKĐT gửi các Sở lấy ý kiến về quyết định chủ trương đầu tư Dự án. Trong thời gian chờ ý kiến của các Sở và để nhanh chóng được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, nên doanh nghiệp đã **điều chỉnh cắt bỏ phần diện tích đường đi nội đồng và mương thoát nước** ra khỏi ranh đất Dự án.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã có công văn số 75/UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 có ý kiến đối với ranh giới thực hiện Dự án như sau: “*Công ty TNHH Thương mại Lê Thành đề nghị bỏ phần diện tích mương thoát nước cắt ngang (phần đất do nhà nước trực tiếp quản lý) ra khỏi ranh giao đất của dự án sẽ làm phát sinh một số vấn đề liên quan đến trách nhiệm quản lý, duy tu bảo dưỡng hệ thống thoát nước khu vực sau khi dự án hoàn thành...,* ***do đó, đề nghị Công ty TNHH Thương mại Lê Thành cần phải đưa phần diện tích đất nêu trên vào ranh giới thực hiện dự án, đồng thời đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo đúng quy định pháp luật hiện hành”.***

Do đó, đối với phần đất này, **Công ty Lê Thành đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho doanh nghiệp thuê 50 năm,** vì dự án nhà ở xã hội này là để cho thuê. Ngoài ra, theo Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội thì đối với phần đất thực hiện nhà ở xã hội thì Nhà nước hỗ trợ cho doanh nghiệp, nhưng đối với Dự án này doanh nghiệp đã tự bồi thường 100% diện tích đất, chỉ còn lại một phần nhỏ diện tích đường nội đồng do Nhà nước quản lý, nên đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố cho doanh nghiệp thuê 50 năm hoặc giao chung với phần đất doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Trên cơ sở các quy định của **Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Nghị định 148/2020/NĐ-CP,** Hiệp hội thống nhất với Công ty Lê Thành **kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố** các nội dung liên quan Dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên,như sau:

**(1)** Đề nghị **Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc rà soát, đề xuất lại các chỉ tiêu quy hoạch** của khu đất Dự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên, để khắc phục các bất cập về chỉ tiêu quy hoạch hiện nay *(như khu đất được quy hoạch tầng cao 15 tầng, mật độ xây dựng 30%, nhưng* ***hệ số sử dụng chỉ là 2.0),*** để đảm bảo đúng quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và tính khả thi.

**(2)** Sau khiỦy ban nhân dân thành phố có Văn bản hướng dẫn *“Quy trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở”,* Hiệp hội đề nghị các Sở, ngành khẩn trương xem xét giải quyết, để Công ty Lê Thành sớm triển khaiDự án Nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên.

**3/- Dự án nhà ở xã hội của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền:**

Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Lý tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền ***(gần 10 năm chưa triển khai được),***nội dung như sau:

*“Ngày 11/11/2009 Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền có Văn bản số 228/Cty-KH về việc đề nghị được tự đầu tư hoặc là dự án thứ cấp tại Khu dân cư Rạch Chiếc, phường Phước Bình, quận 9, TPHCM;*

*Ngày 16/12/2009 UBND quận 9, TPHCM có Văn bản số 1859/UBND-TNMT về việc đề nghị được tự đầu tư hoặc là dự án thứ cấp tại Khu dân cư Rạch Chiếc, phường Phước Bình, quận 9;*

*→ Thời gian thực hiện các thủ tục 06 năm*

*Ngày 08/07/2015 Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 3893/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền là Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Nam Lý, tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;*

*Ngày 16/08/2016 UBND TPHCM có Quyết định số 4218/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Nam Lý, tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9, TPHCM do Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm Chủ đầu tư. Theo Quyết định này* ***thời gian hoàn thành dự án dự kiến Quý 3 năm 2018*** *đến nay chúng tôi vẫn chưa thể triển khai dự án;*

*Ngày 23/06/2017 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Văn bản số 6140/STNMT-QLĐ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;*

*Ngày 26/01/2018 Cục Quản lý hoạt động của Bộ Xây dựng có Văn bản số 52/HĐXD-QLKT về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư cao tầng (Nhà ở xã hội) Nam Lý;*

*Ngày 11/09/2018 Ủy ban nhân dân TPHCM có Công văn số 4157/UBND-NPPC về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền đối với dự án “Chung cư cao tầng (Nhà ở xã hội) Nam Lý”, địa điểm xây dựng tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9;*

*Ngày 08/11/2018 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Công văn số 10780/STNMT-QLĐ gửi Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân quận 9 về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền;*

*Ngày 08/11/2018 Sở Tài nguyên Môi trường TPHCM có Công văn số 10781/STNMT-QLĐ gửi Cục Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền;*

*Ngày 25/01/2019 Sở Xây dựng có Công văn số 1195/SXD-PTN&TTBĐS về việc giao đất thực hiện dự án Nhà ở xã hội Nam Lý, tại phường Phước Bình, quận 9, TPHCM;*

*Ngày 31/01/2019 Ủy ban nhân dân quận 9 có Công văn số 323/UBND-TNMT về dự án Khu nhà ở tại phường Phước Bình do Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm chủ đầu tư;*

***Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền xin kiến nghị như sau:***

*Chúng tôi đã hoàn tất tất cả các thủ tục theo yêu cầu của các cấp, cơ quan có thẩm quyền.*

***Phần đất thực hiện dự án chúng tôi đã quản lý, sử dụng từ năm 1993, nguồn vốn thực hiện dự án là nguồn vốn của Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền và đối tượng phục vụ của dự án là nhà ở xã hội cán bộ công nhân, viên chức, người nghèo… trên địa bàn quận 9 và lân cận.***

*Đến thời điểm này gần 10 năm chúng tôi vẫn chưa được giao đất để thực hiện dự án phục vụ nhu cầu* ***NHÀ Ở XÃ HỘI*** *cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân quận 9 và lân cận.*

*Kính đề nghị Ông Võ Văn Hoan - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền được giao đất. Trong trường hợp không thể giải quyết được, thời gian đã quá lâu (gần 10 năm), chúng tôi đề nghị* ***Ông*** *có Văn bản trả lời để chúng tôi có thể tiếp tục hay ngưng triển khai dự án”.*

Hiệp hội được biết Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc có quy mô 82,52 ha tại phường Phước Long A, phường Phước Bình, quận 9 do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trục đường chính. Sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng thì các nhà đầu tư thứ cấp sẽ được giao đất để thực hiện dự án. **Dự án đã được Thủ tướng quyết định giao đất** cho Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất quận 10, nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Do có những sai phạm trong quá trình đầu tư xây dựng, nên Công ty Cổ phần Địa ốc 10 và dự án **đã bị thanh tra và toàn bộ hồ sơ đang được Cơ quan Cảnh sát điều tra thụ lý. Hiệp hội được biết Cơ quan Cảnh sát điều tra đã có kết luận điều tra gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.**

Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có diện tích 4.557,2 m2 tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, quận 9 với chiều dài gần 100 m, **có tính độc lập với toàn bộ phần còn lại của Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc; có thể xây dựng hệ thống hạ tầng đường giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng đấu nối trực tiếp vào đường Đỗ Xuân Hợp.**

Hiệp hội nhận thấy Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý có 26 tầng và 01 tầng hầm, **tổng số 291 căn hộ nhà ở xã hội,** là dự án nhóm B, loại công trình cấp 1. Dự án đã được chấp thuận đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật. **Dự án chỉ còn thiếu thủ tục được giao đất.**

Trên cơ sở hồ sơ Dự án, Hiệp hội **kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận giao đất** cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền để thực hiện Dự án Chung cư nhà ở xã hội Nam Lý; **để có thêm nguồn cung 291 căn hộ nhà ở xã hội** phục vụ các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội của thành phố.

**4/- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Him Lam *(Công ty Him Lam):***

Công ty Him Lam là chủ đầu tư dự án thành phần Khu nhà ở Him Lam, phường Phước Bình, quận 9, có diện tích 2,16 ha với 34 nền nhà biệt thự, đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng từ năm 2003 và đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực dự án từ năm 2010. Dự án Khu nhà ở Him Lam là dự án thành phần thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Bình, quận 9, cũng do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư chính, có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng trục chính trên toàn bộ dự án.

Nhưng do Công ty Địa ốc 10 đến nay vẫn chưa hoàn thành trách nhiệm của chủ đầu tư chính, chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng và Dự án này đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thanh tra, điều tra, **nên Dự án Khu nhà ở Him Lam vẫn chưa được giao đất** để Công ty Him Lam thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và làm sổ đỏ cho khách hàng *(tương tự trường hợp Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Lý của Công ty Thảo Điền tại số 91A Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Bình, quận 9, đã nêu tại Mục 3 của Văn bản này).*

Công ty Him Lam đề nghị được thực hiện nghĩa vụ đóng góp tài chính theo tỷ lệ phân bổ cho dự án, để Công ty Địa ốc 10 hoàn thành trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng trục chính của dự án theo quy hoạch được duyệt.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Him Lam đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **giao đất Dự án Khu nhà ở Him Lam cho Công ty Him Lam** để Công ty thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước, để có cơ sở cấp sổ đỏ cho khách hàng.

**5/- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long *(Công ty Phú Long):***

Công ty Phú Long báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng 02 dự án do Công ty là chủ đầu tư, như sau:

- Công ty Phú Long đã trúng đấu giá đất từ năm 2004 bao gồm 14 khu đất có diện tích 44,49 ha tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để thực hiện Dự án Dragon City. Công ty Phú Long đã thanh toán đủ toàn bộ tiền trúng đấu giá, hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với 14 khu đất theo đúng quy định và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai dự án. Tuy nhiên đến nay, tại Phân khu số 15 của Dự án Dragon City, vẫn còn tồn tại 01 căn nhà trên khu đất và một số hộ dân không chịu di dời dẫn đến hơn 16 năm nay Công ty Phú Long không thể triển khai dự án.

- Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Công ty Phú Long làm chủ đầu tư Dự án ngầm hóa đường điện cao thế 220kV Nhà Bè - Tao Đàn *(đoạn từ cầu Rạch Đĩa đến trạm Nhà Bè).* Trung tâm phát triển quỹ đất và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè có trách nhiệm tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất cho Công ty Phú Long thực hiện Dự án ngầm hóa tuyến điện. Công ty Phú Long có trách nhiệm ứng kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng và ngầm hóa tuyến điện. Theo phương án bồi thường được duyệt, Công ty Phú Long đã chuyển hơn 160 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để bồi thường giải phóng mặt bằng, nhưng **hơn 13 năm nay,** Trung tâm phát triển quỹ đất và Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè vẫn chưa bồi thường giải phóng mặt bằng xong để giao đất cho Công ty Phú Long thực hiện dự án ngầm hóa và chưa biết bao giờ việc bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện xong.

Trong nhiều năm qua, Công ty Phú Long đã có rất nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các Sở ngành có liên quan kiến nghị giải quyết 02 nội dung nêu trên. Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã có nhiều văn bản chỉ đạo về nội dung này. Gần đây nhất ngày 12/2/2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến tại Thông báo kết luận số 60/TB-VP ngày 12/02/2019, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện thủ tục cưỡng chế thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên cho đến nay, chưa có bất kỳ sự tiến triển nào trong việc giải quyết bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án Phân khu số 15 và Dự án ngầm hóa đường điện cao thế 220Kv Nhà Bè - Tao Đàn.

Một lần nữa, Hiệp hội thống nhất với Công ty Phú Long đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè **khẩn trương thực hiện dứt điểm việc giải quyết bồi thường giải phóng mặt bằng** cho hai dự án nói trên để Công ty Phú Long được giao đất đầy đủ trên thực địa và triển khai thực hiện các dự án.

**6/- Công ty CP Bất động sản Sơn Kim *(Công ty Sơn Kim):***

Công ty Sơn Kim đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao 10.943,7 m2đất vào năm 2010 để thực hiện đầu tư xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - văn phòng và căn hộ tại phường Thảo Điền, quận 2. Dự án đầu tư đã được Sở Xây dựng phê duyệt vào năm 2009 và điều chỉnh vào năm 2015, với quy mô như sau:

- Tổng diện tích khu đất là 10.943,7 m2, trong đó:

+ Diện tích đất xây dựng công trình *(phần nổi)* là: 5.742,8 m2;

+ Diện tích đất cây xanh, giao thông *(Sau khi được đầu tư xây dựng sẽ bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành, thuộc quyền sử dụng chung của cộng đồng dân cứ do Ban Quản lý chung cư quản lý, vận hành)* là 5.200,9 m2.

+ Diện tích đất xây dựng tầng hầm *(phần ngầm)* là: **9.089,2m2.**

- Mật độ xây dựng: 52,48% *(khối đế, khoảng* ***5.742,8 m2)*** và 31,33 % *(khối tháp).*

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 *(phần tầng nổi đậu xe, kỹ thuật)* và 7,5 *(phần căn hộ, thương mại dịch vụ).*

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình *(bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật):* 100.140,1 m2, trong đó:

+ 01 Tầng hầm: 9.089,20 m2.

+ Tầng nổi đậu xe, kỹ thuật, sân vườn ngoài trời: 8.712,46 m2.

+ Căn hộ, thương mại, dịch vụ:   82.338,39 m2.

- Tổng số căn hộ: 546 căn *(gồm 461 căn bán và 85 căn cho thuê).*

Căn cứ vào quy mô dự án đã được phê duyệt nêu trên, tháng 01/2016 Sở Tài nguyên Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt phương án giá đất đối với khu đất 10.943,7 m2 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt vào tháng 02/2016. Trong đó:

**- Giá trị quyền sử dụng đất được duyệt là: 120.598.800.000 đồng** *(Phương án tính giá đất ở theo giá thị trường và theo phương pháp thặng dư).*

**- Giá đất của khu đất:  21.000.000 đồng/m2.**

**- Diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là: 5.742,8 m2***(là diện tích đất xây dựng các công trình để kinh doanh theo dự án đầu tư xây dựng được duyệt).* Công ty Sơn Kim đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tiền sử dụng đất vào tháng 2/2016.

CÁC VƯỚNG MẮC HIỆN NAY:

Công ty đã được Sở Tài nguyên Môi trường **cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất cho **1 phần của Dự án.** **Phần còn lại chưa được cấp,** Sở Tài nguyên Môi trường có ý kiến như sau:

Theo dự án đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng phê duyệt thể hiện công trình chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, gồm 2 phần:

**Phần nổi:** là phần xây dựng công trình, có diện tích chiếm đất **5.742,8 m2.**

**Phần ngầm:** là tầng hầm đậu xe, có diện tích chiếm đất **9.089,2 m2.**

  Khách hàng mua căn hộ: ngoài sở hữu riêng là diện tích căn hộ mua, còn được sở hữu chung là 1 phần diện tích tầng hầm đậu xe 9.089,2 m2.

Như vậy, theo dự án đầu tư được duyệt nêu trên thì *“tầng hầm có diện tích đất* ***9.089,2 m2”*** là 01 phần của khối chung cư, được Chủ đầu tư xây dựng, sử dụng để kinh doanh.

Tuy nhiên, theo quyết định duyệt giá tháng 02/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn dự án thì **diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất được xác định là 5.742,8 m2 *(là diện tích “phần nổi”).***Điều này dẫn đến, Sở Tài nguyên Môi trường không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty vì lúc này: *“ranh đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* chính là***“ranh đất của phần nổi 5.742,8 m2 đã nộp tiền sử dụng đất”***và **không trùng với ranh đất của phần ngầm 9.089,2 m2,** điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng, khi không được xác định diện tích chung 9.089,2 m2 trong giấy chứng nhận.

Vì vậy, cần phải xác định **diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất = diện tích đất đã tính tiền sử dụng đất = diện tích đất xây dựng chung cư = **9.089,2 m2.**

Dự án của Công ty đã được Sở Tài nguyên Môi trường và Hội đồng thẩm định giá đất thành phồ đồng ý áp dụng theo phương pháp thặng dư để xác định giá đất *(Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản).*

Trong quá trình thẩm định giá của Khu đất, căn cứ xác định giá đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được Sở Xây dựng phê duyệt nêu trên với 1 tầng hầm, tương ứng diện tích 9.089,2 m2, theo đó Đơn vị tư vấn đã tính doanh thu từ việc khai thác 9.089,2 m2 diện tích tầng hầm và kết quả thẩm định giá đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nêu trên.

Để Sở Tài nguyên Môi trường có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Sơn Kim kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét và chấp thuận điều chỉnh diện tích đất xây dựng công trình *(chung cư)* = diện tích đất của phần ngầm 9.089,2 m2 thay vì 5.742,8 m2. Tuy nhiên, Công ty Sơn Kim cho rằng việc điều chỉnh diện tích đất xây dựng công trình *(chung cư)* không phát sinh thêm nghĩa vụ tài chính, bởi các lẽ sau đây:

**- Quy mô dự án không thay đổi** *(Không đổi hệ số sử dụng đất, tổng diện tích sàn xây dựng, số tầng xây dựng, mật độ xây dựng và không đổi chức năng sử dụng),* do đó không thay đổi doanh thu, chi phí trong việc tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư.

- Theo phương pháp thặng dư, Đơn vị tư vấn **đã tính doanh thu từ việc khai thác 9.089,2 m2 diện tích tầng hầm và kết quả thẩm định giá đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt** nên việc điều chỉnh diện tích xây dựng công trình không làm tăng doanh thu trong việc tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư.

Căn cứ vào các Quyết định phê duyệt dự án Đầu tư của Sở xây dựng và các Quyết định thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật của dự án, cụ thể như sau:

Dự án là một tổ hợp gồm 4 khối nhà cao tầng, như sau:

- Khối nhà A, B: Khối A có chiều cao 42 tầng và 01 tầng hầm; khối B có chiều cao 36 tầng và 01 tầng hầm; Các khối nhà A, B có chung khối đế bao gồm tầng hầm 1, tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của tháp A và tháp B, khối đế được bố trí khu thương mại, dịch vụ, khu kỹ thuật và bãi đỗ xe.

+ Khối A bố trí 232 căn hộ bán và 07 căn thương mại dịch vụ.

+ Khối B bố trí 204 căn hộ bán và 06 căn thương mại dịch vụ.

- Khối nhà C: có chiều cao 21 tầng và 01 tầng hầm bao gồm 85 căn hộ cho thuê.

-  Khối nhà D: có chiều cao 8 tầng và 01 tầng hầm bao gồm 22 căn hộ để bán. *(Khối D đã được UBND Thành phố chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án theo Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 12/4/2017).*

Công ty Sơn Kim đã thi công xây dựng hoàn thành khu căn hộ tại khối nhà A và B và Cục Giám định Nhà nước - Bộ Xây dựng đã có Thông báo số 108/GĐ-GĐ1 ngày 26/6/2018 và Thông báo số 168/GĐ-GĐ1 ngày 25/9/2018 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và Công ty đã bàn giao căn hộ tại Khối A và B của Dự án cho người mua nhà sử dụng và **cư dân đã đề nghị Chủ đầu tư làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở** và tài sản khác gắn liền với đất *(Sổ hồng cho khách hàng).*

Công ty Sơn Kim đã có Công văn số 30/2018/CV-SKL ngày 26/9/2018 và Công văn số 31/2018/CV-SKL ngày 05/11/2018 đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường cấp giấy đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng mua căn hộ (khối A&B) tại Dự án.

Ngày 31/01/2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Công văn số 936/STNMT-KTĐ kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức cuộc họp với các Sở, ngành có liên quan để sớm giải quyết dứt điểm những tồn đọng liên quan đến việc xác định giá đất đối với khu đất 10.943,7 m2 tại phường Thảo Điền, quận 2 của Công ty Sơn Kim.

Ngày 10/04/2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 184/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến tại cuộc họp nghe báo cáo về khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất với một số dự án trên địa bàn thành phố, trong đó có nội dung: *“4.Về liên quan đến việc xác định giá đất đối với khu đất 10.943,7 m², phường Thảo Điền, Quận 2 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim: Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan rà soát, đối chiếu quy định pháp luật để điều chỉnh, củng cố lại các pháp lý về giao, thuê đất, bàn giao phần diện tích đất công trình công cộng cho cơ quan chuyên ngành quản lý của khu đất này và các trường hợp tương tự khác để làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng ngầm dưới công trình công cộng của dự án theo đúng quy định; báo cáo, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết đối với từng trường hợp cụ thể.”*

  Công ty Sơn Kim đề nghịSở Tài nguyên Môi trường, như sau:

**(1)** Đề nghị xem xét, **sớm cấp *“sổ hồng”*** cho khách hàng đã mua căn hộ *(Khối A&B)* tại Dự án, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Chủ đầu tư và các khách hàng đã mua căn hộ tại Dự án.

**(2)**Đề nghị cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** Khối nhà C *(Căn hộ dịch vụ).*

Hiệp hội thống nhất với các kiến nghị của Công ty Sơn Kim và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành **sớm đề xuất giải quyết vướng mắc** trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với **phần diện tích tầng hầm ngoài ranh khối đế** xây dựng tòa nhà chung cư, vì đây là vướng mắc chung đối với tất cả các dự án nhà ở thương mại có diện tích tầng hầm lớn hơn diện tích xây dựng khối đế xây dựng tòa nhà chung cư.

**7/- Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Nhà Đại Phúc *(Công ty Đại Phúc):***

Công ty Đại Phúc là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Vạn Phúc có diện tích 198 ha tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, có các khu đất dành cho các công trình giáo dục, y tế và phải dành 20% diện tích đất dự án đã xây dựng hạ tầng để phát triển nhà ở xã hội trong dự án. Công ty có ý kiến đề xuất, như sau:

**(1)** **Về quyền được đầu tư công trình giáo dục, y tế trong dự án:**

Trước đây, theo Luật Đất đai 2003, thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư trên lĩnh vực giáo dục, y tế thì chủ đầu tư dự án nếu có nhu cầu xin được đầu tư các công trình giáo dục, y tế trong phạm vi dự án thì được Sở Kế hoạch Đầu tư tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố để chấp thuận chủ trương đầu tư; Khi thực hiện các dự án này thì chủ đầu tư phải thuê lại đất của Nhà nước. Nhưng hiện nay, tất cả hồ sơ xin đầu tư trong trường hợp này đều bị dừng lại, chưa được giải quyết.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Đại Phúc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Chính phủ xem xét **cho phép các chủ đầu tư dự án được thực hiện đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, y tế trong phạm vi dự án nếu có nhu cầu.**

**(2) Về đề nghị hoán đổi vị trí để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của dự án:**

Theo quy định của pháp luật về nhà ở, các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên phải dành 20% diện tích đất dự án đã xây dựng hạ tầng để phát triển nhà ở xã hội trong dự án. Tuy nhiên trên thực tế, có những dự án nhà ở thương mại cao cấp không phù hợp cho việc bố trí nhà ở xã hội trong dự án, hoặc không phù hợp với quy hoạch của địa phương, nên tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định: *“3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội* ***không phù hợp với quy hoạch của địa phương*** *hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải* ***báo cáo Thủ tướng Chính phủ*** *xem xét, chấp thuận”.*

Công ty Đại Phúc có nhu cầu xin hoán đổi vị trí để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án khác có giá trị tương đương.

Hiệp hội đề nghị Công ty Đại Phúc có văn bản đề xuất Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, nếu xét thấy không phù hợp với quy hoạch của địa phương, thì Ủy ban nhân dân thành phố sẽ báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

**8/- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín *(TTC Land):***

TTC Land đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn trình tự thủ tục để Công ty và Ủy ban nhân dân Quận 5 hoàn thành công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và thực hiện dự án Khu liên hợp Nhà ở - Văn phòng - Thương mại Tản Đà - Hàm Tử, phường 10, quận 5.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 60/TB-VP ngày 12/02/2019 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Điểm 6, Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018; báo cáo, đề xuất Ban Chỉ đạo 167 xem xét, quyết định. Giao Ủy ban nhân dân quận 5 tổng hợp, báo cáo toàn bộ quá trình thực hiện dự án, các vướng mắc phát sinh và đề xuất hướng giải quyết.

Hiệp hội thống nhất với TTC Land đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường, Thường trực Ban Chỉ đạo 167 và Ủy ban nhân dân quận 5 khẩn trương rà soát, báo cáo đề xuất** để giải quyết, hỗ trợ doanh nghiệp sớm hoàn thành thủ tục pháp lý của dự án theo quy định pháp luật.

**9/- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng *(Công ty Tấn Hưng):***

Công ty Tấn Hưng là chủ đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại dân cư Hưng Điền tại phường 16, quận 8. Trong quá trình thực hiện dự án đã gặp một số khó khăn, vướng mắc, Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho chuyển đổi chức năng đầu tư dự án từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại; Chấp thuận các chỉ tiêu về quy hoạch, dân số trong trường hợp dự án được chấp thuận chủ trương chuyển đổi chức năng từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Tấn Hưng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phốchỉ đạo các Sở, ngành hỗ trợ Công ty Tấn Hưng trong việc **đẩy nhanh các thủ tục pháp lý để chuyển đổi thành dự án nhà ở thương mại.**

**10/- Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 *(Công ty Thế kỷ 21):***

Công ty Thế kỷ 21 *(trụ sở tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1)* đã bồi thường giải phóng mặt bằngdự án Khu dân cư Phước Long B Thế Kỷ 21, phường Phước Long B, quận 9 có diện tích 65.069 m2.

Căn cứ Văn bản số 2145/UBND-ĐT ngày 15/04/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận 9 đã có Văn bản số 1354/UBND-QLĐT ngày 10/05/2018 và Sở Xây dựng cũng đã có Văn bản số 6663/TTr-SXD-PTĐT ngày 13/06/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố *"V/v Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phước Long B Thế Kỷ 21, phường Phước Long B, quận 9",* có diện tích 65.069 m2, đối với Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21.

Nhưng **đến nay, vẫn chưa được giải quyết thủ tục *“Quyết định chủ trương đầu tư”*** đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, nên Công ty gặp rất nhiều khó khăn do chi phí phát sinh và phải chịu các khoản bồi thường cho đối tác, đồng thời cũng *"chôn"* số vốn đã dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo lập quỹ đất dự án.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Thế kỷ 21 đề nghị các Sở, ngành xem xét giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phước Long B Thế Kỷ 21, theo quy định của Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

**11/- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn *(Công ty Chợ Lớn):***

Ủy ban nhân dân TP đã có văn bản 6465/UBND-ĐT ngày 17/10/2017 về phương thức thực hiện dự án chung cư B Khu nhà ở Bùi Minh Trưc III, phường 5, Quận 8, cụ thể: *“Chấp thuận cho Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn tự ứng vốn (không sử dụng vốn ngân sách) đầu tư xây dựng 01 đơn nguyên chung cư làm nhà ở xã hội trên phần đất chiếm 20% đất ở dự án theo quy định và bàn giao cho thành phố”.* Dự án này được Công ty Chợ Lớn thực hiện bằng nguồn vốn của Công ty từ năm 2008, theo quy hoạch có 03 đơn nguyên.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Chợ Lớn đề nghị **Sở Quy hoạch Kiến trúc sớm xem xét cho điều chỉnh quy hoạch kiến trúc** khu chung cư B Bùi Minh Trực III với 03 đơn nguyên *(đã được UBND Quận 8 đồng ý),* trong đó có 01 đơn nguyên xây dựng nhà ở xã hội, và điều chỉnh tăng chiều cao công trình, số lượng căn hộ để đảm bảo tính khả thi của dự án, tạo điều kiện để Công ty Chợ Lớn **sớm thực hiện đơn nguyên nhà ở xã hội** để bàn giao theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

**12/- Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 *(Công ty Sài Gòn 5):***

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, thành công ty cổ phần từ ngày 01/09/2016 với tỷ lệ vốn nhà nước nắm giữ chiếm 99,78% vốn điều lệ. Các vướng mắc lớn nhất của Công ty là: ***(i)*** *Sở Tài nguyên Môi trường chưa giải quyết cập nhật biến động tên (mới) của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (đã được Sở Kế hoạch Đầu tư cấp Đăng ký kinh doanh mới), thay cho tên (cũ) của Công ty là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án tại quận 8 của Công ty;* ***(ii)*** *Nguyên nhân Sở Tài nguyên Môi trường chưa cập nhật biến động vào "sổ đỏ" là do Chứng thư thẩm định giá của khu đất chưa được cơ quan thẩm quyền phê duyệt chính thức* ***(chỉ tạm duyệt)*** *khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa... Hiện nay, khu đất dự án nhà ở tại quận 8 đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng giai đoạn 1 và công ty đã  thi công xong tầng hầm từ tháng 4-2019.  Theo quy định, việc phê duyệt này phải thực hiện tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp trước khi Công ty chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần;* ***(iii)*** *Do chưa cập nhật biến động tên (mới) của Công ty vào "sổ đỏ"nên Sở Xây dựng không cấp Giấy phép xây dựng giai đoạn 2 của dự án nhà ở tại quận 8. Điều này gây khó khăn và thiệt hại rất lớn cho Công ty và cán bộ công nhân viên Công ty, đồng thời thiệt hại cho phần vốn Nhà nước tại công ty (362 tỷ đồng).*

Hiệp hội nhất trí với Công ty Sài Gòn 5 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo:

**(1)** Trước mắt, để tránh thiệt hại cho nguồn vốn nhà nước, đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, cho cập nhật tên Công ty Cổ phầnPhát triển Địa ốc Sài Gòn 5 *(đã được Sở Kế hoạch Đầu tư cấp Đăng ký kinh doanh mới)* trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sổ đỏ)* khu đất dự án tại quận 8 của Công ty.

**(2)** Sau khi đã có *“sổ đỏ”,* đề nghị Sở Xây dựng **cấp Giấy phép xây dựng *(giai đoạn 2)***dự án tại quận 8 của Công ty Sài Gòn 5.

**(3)** Đề nghị Sở Tài chính chủ trì **thẩm định giá giá trị tài sản,** hàng hóa, nhà đất... *(trong đó, có khu đất dự án nhà ở tại quận 8)* của Công ty Sài Gòn 5, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định

**13/- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Xanh *(Công ty Địa ốc Xanh):***

Công ty Địa ốc Xanh (trước là Công ty TNHH Thành Thủy) là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh, có diện tích 3.664 m2 tại phường 16, quận 8. Công ty đã có Văn bản số 1802/CV-2019 ngày 18/02/2019 kiến nghị được sớm đóng tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần đất 1.611 m2 của dự án. Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 9669/STNMT-QLĐ ngày 11/11/2019 hướng dẫn Công ty Địa ốc Xanh thực hiện các việc sau đây: *(i) Làm việc với Cục Thuế để nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất 1.611 m2; (ii) Làm việc với Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục “chấp thuận dự án đầu tư xây dựng” đối với phần đất 125,7 m2.* Công ty Địa ốc Xanh nhận thấy *“Như thế thì kéo dài việc đóng tiền sử dụng đất 125,7 m2 quá lâu!! và không thể được vì Sở XD không “chấp thuận dự án đầu tư” khi chưa đóng 125,7 m2 cho đủ “đất ở”.*

Hiệp hội thống nhất với nội dung Văn bản số 1511/CV-2019 ngày 15/11/2019, của Công ty Địa ốc Xanh, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành **khẩn trương xem xét, giải quyết dứt điểm các đề nghị,** như sau:

*“- Sở XD có văn bản cho phép chúng tôi được sử dụng thêm 125,7 m2 theo bản vẽ đo đạc hiện trạng và QH 1/500 được điều chỉnh.*

*- Cục thuế sẽ thu ngay 125,7 m2 hay Sở TNMT hướng dẫn thẩm định giá để làm cơ sở cho Cục thuế thu tiền sử dụng đất. Sở TNMT trình UB Tp điều chỉnh ranh đất hay cấp GCN quyền sử dụng đất.*

*- Sau đó Sở XD xét “chấp thuận dự án đầu tư xây dựng”, vì đã được chấp nhận “đất ở” cho toàn dự án.*

*- Thực tế Sở XD không “chấp nhận dự án đầu tư xây dựng”, khi chúng tôi chưa đóng toàn bộ tiền sử dụng đất của dự án, nếu còn thiếu 125,7 m2. Đây là trường hợp gây khó khăn cho chúng tôi, vì thủ tục chồng chéo không lối ra kiểu “quả trứng và con gà”.*

Hiệp hội được biết, **trong 61 dự án** đã được Sở Xây dựng góp ý Sở Kế hoạch Đầu tư về chủ trương thực hiện dự án năm 2020, **có dự án Khu dân cư Sài Gòn Xanh** của Công ty Địa ốc Xanh.

**14/- Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Bình Dân** ***(Công ty Bình Dân):***

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt giá đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, quận Thủ Đức để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, theo Văn bản số 29/CV/BD ngày 06/08/2018 của Công ty. Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường phối hợp các Sở, ngành xem xét, giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết xong.

Ngày 20/01/2020, Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 524/STNMT-KTĐ phúc đáp Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Bình Dân *“Về liên quan việc xác định giá đất tại khu đất phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Nhà Bình Dân làm chủ đầu tư”* cho biết: *“Ngày 25 tháng 11 năm 2019, Sở Tài nguyên Môi trường có Công văn số 10190/STNMT-KTĐ trình Uỷ ban nhân dân thành phố với nội dung: “Do vụ việc phức tạp, có tính đặc thù và kéo dài nhiều năm nên để có căn cứ giải quyết dứt điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục tục kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính để được hướng dẫn cụ thể”. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố liên quan đến nội dung nêu trên".*

Hiệp hội thống nhất với Công ty Bình Dân đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **sớm có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính** để được hướng dẫn cụ thể về thu tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, quận Thủ Đức của Công ty Bình Dân.

**15/- Công ty Cổ phần N.V.T *(Công ty N.V.T):***

Công ty N.V.T đã có Văn bản số 38/CV-NVT-18 ngày 11/12/2018 đề nghị sớm được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chủ trương đầu tư **Dự án trường mầm non tư thục** tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức, diện tích khoảng 8.000 m2 có nguồn gốc là đất công được quy hoạch đất nhà trẻ mẫu giáo *(đất giáo dục),* nhưng đã bị lấn chiếm và chuyển thành đất nghĩa địa. Đến năm 2008, Công ty N.V.T đã thương lượng bồi thường, di dời mồ mả và các hộ dân lấn chiếm và xin đầu tư xây dựng trường mầm non *(Ghi chú: Nay, Công ty N.V.T đề nghị nếu không được đầu tư xây dựng trường mầm non thì* ***xin được xây dựng trường dạy nghề*** *tại khu đất này).*

Ngày 08/08/2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Phiếu chuyển số 36774/VP-DA *"Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường làm rõ Dự án nêu trên có chịu sự điều chỉnh của Công văn số 10285/VPCP-D9MDN ngày 29/11/2016 và Thông báo số 563/TB-VPCP ngày 07/12/2017 hay không, để báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố theo đúng quy định".*

Hiệp hội nhất trí với Công ty N.V.T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành xem xét, **chấp thuận cho Công ty N.V.T được đầu tư Dự án trường mầm non tư thục *(hoặc trường dạy nghề)* tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức,** góp phần tăng thêm cơ sở giáo dục cho địa bàn quận Thủ Đức và sử dụng hiệu quả quỹ đất đã giải phóng mặt bằng hơn 10 năm qua.

**16/- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn *(Saigonres):***

**16.1 -** **Dự án chung cư An Bình phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú:**

Dự án Chung cư cao tầng An Bình, số 787 đường Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú được Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng từ tháng 10/2012. Do một số vướng mắc về pháp lý, nên đến ngày 10/05/2018, Ủy ban nhân dân thành phố mới có quyết định số 1937/QĐ-UBND về chuyển mục đích sử dụng đất dự án.

Nhưng cho đến nay, **dự án vẫn chưa được tính tiền sử dụng đất** để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và làm thủ tục cấp "sổ đỏ" cho người mua nhà. Thực trạng chậm tính tiền sử dụng đất dự án **cũng là vướng mắc chung** mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải gánh chịu thiệt hại.

Hiệp hội thống nhất với Saigonres đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **khẩn trương thực hiện công tác xác định giá đất và phối hợp với Sở Tài chính để thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án,** trong đó có dự án của Công ty Địa ốc Sài Gòn.

**16.2)- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:**

      Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô *(đơn vị thành viên của Saigonresn)* là chủ đầu tư Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc tại số 79/81 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30/01/2015. Dự án đã được nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng từ ngày 31/12/2016.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường **vẫn chưa trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất** của khu đất nói trên để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cũng như hoàn tất các thủ tục để kết thúc dự án. Thực trạng chậm tính tiền sử dụng đất dự án **cũng là vướng mắc chung** mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải gánh chịu thiệt hại.

Hiệp hội thống nhất với Công ty Saigonres đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương thực hiện công tác xác định giá đất và phối hợp với Sở Tài chính thẩm định giá đất, để trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định tiền sử dụng đất của các dự án nhà ở, trong đó có dự án của Công ty Nam Đô.

**17/- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai *(Công ty Quốc Cường Gia Lai):***

      Công ty Quốc Cường Gia Lai đề nghị các Sở, ngành của thành phố quan tâm, sớm giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với 06 dự án đang bị ách tắc nhiều tháng qua, gây thiệt hại rất lớn cho Công ty và cán bộ công nhân viên, **quan trọng nhất là dự án Phước Kiển, huyện Nhà Bè.**

Dự án Phước Kiển, huyện Nhà Bè có diện tích 91 ha, dự kiến có thể mang đến doanh thu cho Công ty Quốc Cường Gia Lai hàng vài chục nghìn tỷ đồng và Công ty sẽ đóng góp vào ngân sách nhà nước hàng chục nghìn tỷ đồng, thông qua các khoản thu tiền sử dụng đất, thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp… Dự án này Công ty đã được Ủy ban nhân dân thành phố *“chấp thuận đầu tư”* từ năm 2017 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án cũng đã được phê duyệt từ tháng 04/2017.

      Trong thời gian qua, rất nhiều lần Công ty đã gửi Văn bản đến Sở Tài nguyên Môi trường xin giao đất, như sau: Văn bản số 03/QCG ngày 22/04/2019; Văn bản số 04/QCG ngày 02/07/2019 và Văn bản số 16/QCG ngày 19/12/2019 để thực hiện dự án thì bị tắc. Sở Tài nguyên Môi trường không trả lời văn bản, chỉ hướng dẫn miệng: *“Sở Xây dựng trình chấp thuận đầu tư, và đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt là chưa đúng quy trình”.*

      Do dự án có quỹ đất hỗn hợp, trong đó, có đất nông nghiệp phải chuyển mục đích sử dụng đất, nên Công ty phải quay về Sở Kế hoạch Đầu tư để làm lại các bước thủ tục từ đầu. Trước hết là thủ tục *“Quyết định chủ trương đầu tư”* và nếu tiếp tục các bước thủ tục, thì không biết đến năm 2022 Công ty có được hoàn tất các bước thủ tục để được *“chấp thuận đầu tư”* hay không *(?!),* mà thủ tục này, Công ty đã được Ủy ban nhân dân thành phố *“chấp thuận đầu tư”* từ năm 2017.

Do bất cập của các chính sách mà Công ty mất hơn 03 năm cũng chưa làm xong thủ tục. Công ty bị thiệt hại hàng nghìn tỷ đồng lãi vay ngân hàng và lãi vay phải trả cho đối tác liên doanh. Công ty không biết xoay sở vào đâu, dòng tiền thu - chi không chủ động được. Tất cả ách tắc này chỉ vì sự bất cập của các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp, mà lỗi này hoàn toàn không phải do Công ty gây ra.

Kế hoạch sử dụng đất của Dự án Phước Kiển 91 ha đã được phê duyệt năm 2018, nhưng nay Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang trình xin gia hạn, thì Sở Tài nguyên Môi trường đã không đưa vào danh sách gia hạn *(?!).*Thủ tục này,Sở Kế hoạch Đầu tư đang thụ lý, nhưng hiện nay Công ty không được gia hạn vì chưa có *“Quyết định chủ trương đầu tư”.*

Công ty rất đau lòng, không biết thủ tục dự án này sẽ đi đâu và về đâu *(?!).* Công ty rất bị rối, không thể có kế hoạch kinh doanh, dòng tiền thu - chi và tiền lãi Công ty phải trả cho các đối tác liên doanh ngày một gia tăng. Công ty và đối tác không thể định hướng được kế hoạch sản xuất kinh doanh, vì không thể biết được thời gian hoàn tất thủ tục để chuẩn bị tài chính, nộp thuế, thi công xây dựng, thực hiện dự án.

            Hiệp hội thống nhất với Công ty Quốc Cường Gia Lai đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành **khẩn trương** xem xét, giải quyết các vướng mắc về các thủ tục đầu tư xây dựng của các dự án, để hỗ trợ Công ty Quốc Cường Gia Lai sớm triển khai thực hiện dự án và cho các dự án tương tự khác trên địa bàn thành phố.

**18/- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát *(Công ty Hưng Lộc Phát):***

Công ty Hưng Lộc Phát là chủ đầu tư **Dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7,** thành phố Hồ Chí Minh. Công ty kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết nhanh việc hoàn tất thủ tục pháp lý Dự án của Công ty, thông tin cụ thể như sau:

- Tên Dự án: Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát.

- Quy mô Dự án: 37.170,2m2.

- Các thủ tục pháp lý chính đã thực hiện, như sau:

+ Ủy ban nhân dân thành phố **đã chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư** Dự án tại Văn bản số 654/UBND-ĐT **ngày 12/02/2018.**

+ Ủy ban nhân dân quận 7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01/2/2019.

+ Ủy ban nhân dân quận 7 đã đăng ký Dự án vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2020 của Quận 7 tại Văn bản số 1312/UBND-TNMT ngày 23/3/2018.

+ Sở Tài nguyên Môi trường đã kiểm định và phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí lập thủ tục xin giao đất số 9363.ĐĐ/GĐ-TNMT ngày 17/8/2018.

Hiện nay, Công ty Hưng Lộc Phát đang phải **thực hiện lại thủ tục *“Quyết định chủ trương đầu tư”*** theo quy định của Luật đầu tư tại Sở Kế hoạch Đầu tư *(Ngày 03/7/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 4973/SKHĐT-ĐKĐT và 4973/SKHĐT-ĐKĐT để lấy ý kiến của UBND quận 7 và các Sở Ngành liên quan đến Dự án).*

Hiệp hội thống nhất với Công ty Hưng Lộc Phát đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố **xem xét không phải làm lại thủ tục *“Quyết định chủ trương đầu tư”*** đối với dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7, **vì đã được Ủy ban nhân dân thành phố *“Chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư”*** dự án Khu căn hộ tại phường Bình Thuận, quận 7 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát, theo Văn bản số 654/UBND-ĐT ngày 12/02/2018.

Hiệp hội được biết, từ tháng 10/2015 đến năm 2018, trên địa bàn thành phố có rất nhiều dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp *(phải chuyển mục đích sử dụng đất),* đã được *“Tổ chuyên gia”* trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Văn bản *“chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư”,* nhưng tất cả các dự án này đều phải làm lại thủ tục *“chấp thuận chủ trương đầu tư”.*

Khi làm lại thủ tục *“chấp thuận chủ trương đầu tư”* theo Luật Đầu tư 2020, thì đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện theo nội dung đã trình Ủy ban nhân dân thành phố, để **sớm giải quyết thủ tục *“chấp thuận chủ trương đầu tư”* trên cơ sở các dữ liệu sẵn có đã được thực hiện tại các Sở, ngành chấp thuận trước đây,** để rút ngắn hơn thời gian làm thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho Công ty Hưng Lộc Phát sớm triển khai thực hiện dự án.

**19/- Công ty Cổ phần Gamuda Land:**

Công ty Gamuda Land nhận chuyển nhượng dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng *(Dự án Tân Thắng)* từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín *(Sacomreal, nay là TTC Land).* Công ty Gamuda Land cho rằng *“Việc Thanh tra Chính phủ có ý kiến về khấu trừ 514 tỷ đồng là sự việc ngoài dự liệu của Công ty mà theo quy định không bắt buộc phải thực hiện trong thời gian kiểm tra, chờ kết luận cuối cùng của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, hoạt động đầu tư xây dựng và nghĩa vụ của Công ty đối vớ khách hàng và đối tác kinh doanh cũng không thể thực hiện được trong thời gian này, dẫn đến không những ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm qua mà còn ảnh hưởng đến uy tín và thương hiệu Công ty đã dày công xây dựng trong hơn 10 năm qua tại thị trường Việt Nam”.*

Công ty Gamuda Land đề nghị giải quyết các vướng mắc sau đây:

(1) Vướng mắc liên quan việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho người mua nhà tại dự án Khu chung cư A2 *(Khu Ruby)* của Dự án Tân Thắng.

(2) Vướng mắc liên quan thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng một phần dự án (trường trung học phổ thông C1) quy mô 30.064,6 m2.

(3) Vướng mắc liên quan hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư Khu chung cư A5 Dự án Tân Thắng.

(4) Vướng mắc liên quan hồ sơ điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Tân Thắng.

**20/- Công ty Cổ phần Hà Nội Ngàn Năm:**

Công ty Hà Nội Ngàn Năm đang đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố cho phép thực hiện dự án di dời, chỉnh trang nhà trên và ven Rạch Xuyên Tâm, quận Bình Thạnh theo phương thức đối tác công - tư bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao *(BT).*

Hiệp hội và Công ty Hà Nội Ngàn Năm đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có chủ trương sử dụng quỹ đất trong khu vực dự án di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch để thanh toán đối ứng cho nhà đầu tư, tạo điều kiện cho nhà đầu tư thu hồi vốn và có hiệu quả hợp lý, theo phương thức đấu thầu rộng rãi Dự án BT và đồng thời đấu giá quỹ đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để thanh toán Hợp đồng BT.

Hiện nay, Điểm d Khoản 5 Điều 101 Luật PPP quyết định dừng triển khai các dự án BT *(mới)* kể từ ngày 01/01/2021. Hiệp hội đang đề xuất hoàn thiện khung pháp luật về dự án áp dụng hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) để có thể vận hành trở lại.

Trân trọng kính trình!

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  *- Như trên;*  *- Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;*  *Sở Tài chính; Sở Tài nguyên Môi trường;*  *Sở Quy hoạch Kiến trúc; 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: 0903 811 069  Email: lehoangchau1954@gmail.com |