ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000--------
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN Số: 107/2022/CV- HoREA	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2022*

*"V/v Báo cáo các **vướng mắc, khó khăn** trong quá trình triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và đề xuất một số giải pháp tháo gỡ"*

Kính gửi: - Tổ Công tác của Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin báo cáo Tổ Công tác của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về một số **vướng mắc, khó khăn** của thị trường bất động sản, các doanh nghiệp bất động sản và **đề xuất một số giải pháp tháo gỡ,** như sau:

1/- Một số vướng mắc, khó khăn của thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản:

(1) Về tình hình thị trường bất động sản hiện nay, theo báo cáo của Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh trong **giai đoạn 2016-2022,** toàn thành phố có **1.532 dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất** bao gồm các dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội của khu vực tư nhân và các dự án *"đầu tư công"*. Trong đó, có **451 dự án** đã hoàn thành *(chỉ chiếm **29,4%),*** **703 dự án đang triển khai** *(chiếm **45,9%)*** và có đến **357 dự án** *(chiếm **24,7%)*** quá 03 năm đăng ký kế hoạch sử dụng đất vẫn **chưa triển khai thực hiện** *("dự án treo"),* mà **phần lớn** là các dự án ***"đầu tư công"*** do phụ thuộc vào việc cân đối nguồn vốn ngân sách, tài chính của chủ đầu tư nên chưa thực hiện được hoặc chỉ thực hiện một phần công tác giải phóng mặt bằng *(da beo),* trong đó chủ yếu do vướng mắc về phương án giá bồi thường, mặc dù hàng năm thành phố đều ban hành quyết định *"hệ số điều chỉnh giá đất"* cao hơn từ 4 - 35 lần giá đất trong bảng giá đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Các *"dự án treo"* này đã làm **ảnh hưởng** đến mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố và **quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân có đất bị thu hồi.**

Trong số **703 dự án** thuộc diện ***"đang triển khai" (không thuộc** trường hợp **bị thu hồi** dự án)* thì đang có khoảng **143 dự án** bị *"vướng mắc pháp lý"* nên **chưa thực hiện** được hoặc **chỉ thực hiện** được **một phần** dự án hoặc phải **tạm dừng** dự án.

(2) Bên cạnh đó, kể từ khi có **Công văn số 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017** của Thủ tướng Chính phủ *"V/v **tạm dừng thực hiện thủ tục** bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo QĐ số 09/20017/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ"* đến nay thì tại thành phố Hồ Chí Minh **có khoảng 64 dự án** bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư sử dụng đất có nguồn gốc ***"đất công"*** thuộc các trường hợp do *"sắp xếp lại, xử lý tài sản công"* hoặc do *"di dời nhà xưởng ô nhiễm"* hoặc do *"cổ phần hóa doanh*

nghiệp nhà nước" mà chưa hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật thuộc diện phải rà soát lại về pháp lý nên đã **bị dừng** triển khai thực hiện, **dừng** thi công; **dừng** các thủ tục xác định tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất bổ sung; **dừng** thủ tục cấp Giấy chứng nhận *(sổ hồng)* cho chủ đầu tư, người mua nhà; **không được huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai… nên các **chủ đầu tư** và **người mua nhà** tại dự án này **rất khó khăn.**

(3) Đồng thời, kể từ ngày **01/07/2015** là ngày **Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực** thì khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư ***"4. Nhận chuyển quyền sử dụng <u>đất ở</u>*** *theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại"* **không đồng bộ, không thống nhất** với Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 **Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm đất nông nghiệp** phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại, nên trong giai đoạn **2015 - 2020** thì thành phố Hồ Chí Minh có khoảng **126 dự án nhà ở thương mại không được công nhận chủ đầu tư** do có **quỹ đất hỗn hợp** gồm *"đất ở **và** các loại đất khác"* hoặc có ***"đất khác không phải là đất ở"*** như chỉ có *"đất nông nghiệp"* hoặc *"đất phi nông nghiệp không phải là đất ở"* như đất ruộng, đất trồng cây cao su, đất nhà xưởng.

Mãi đến khi điểm c khoản 1 Điều 75 **Luật Đầu tư 2020** sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 23** Luật Nhà ở 2014 thì mới **công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại **thêm 01 trường hợp** nhà đầu tư có quyền sử dụng ***"đất ở <u>và</u> các loại đất khác".*** Hiện nay, Điều 4 *"Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật"* cũng chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với **02 trường hợp** nhà đầu tư có quyền sử dụng ***"100% đất ở"*** hoặc có quyền sử dụng ***"đất ở <u>và</u> các loại đất khác"*** và Điều 46 **Dự thảo Luật Nhà ở *(sửa đổi)* cũng vẫn không công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng ***"đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở"*** nên **không đồng bộ, không thống nhất** với Điều 138 **Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi).***

(4) Bên cạnh đó, kể từ ngày **01/07/2014** là ngày **Luật Đất đai 2013 có hiệu lực,** nhưng do Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP **chưa quy định cơ chế xử lý** các diện tích đất thuộc diện Nhà nước quản lý ***("đất công")*** **nằm xen kẽ** trong dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại nên **tất cả** các dự án nhà ở thương mại **đều bị *"tắc"* thủ tục tính tiền sử dụng đất.** Mãi đến khi ban hành **Nghị định 148/2020/NĐ-CP thì mới quy định cơ chế xử lý** các diện tích ***"đất công"*** **nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại, nhưng trên thực tế đến nay mới chỉ có **hơn phân nửa** các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trong đó **có Thủ đô Hà Nội** quy định tiêu chí các diện tích ***"đất công"*** **nằm xen kẽ** tách thành dự án độc lập.

(5) Ngoài ra, **còn có** một số dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại **từ năm <u>2015 trở về trước</u> bị *"dở dang"***, không thể triển khai thực hiện hoàn thành dự án chủ yếu là do ***"vướng"*** **bồi thường giải phóng mặt bằng,** mà **nguyên nhân chính** là do **chủ đầu tư** dự án **yếu kém năng lực,** nhất là **năng lực tài chính.** Các dự án *"dở dang, da beo"* này đã làm ***"nhếch nhác"*** bộ mặt đô thị, **không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng, nhà đầu tư và người dân có đất** bị thu hồi, **gây *"bức xúc"*** trong xã hội **cần sớm được giải quyết,** nhất là tại các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại **thực hiện mô hình *"<u>chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần</u>".*** Theo đó, ***"chủ đầu tư chính"*** **chịu trách nhiệm bồi thường, giải phóng**

mặt bằng và đầu tư thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng xã hội của dự án; ***"Các chủ đầu tư dự án thành phần"*** **có nghĩa vụ đóng góp tài chính và trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình và được kinh doanh sản phẩm** trong *"dự án thành phần"* của mình; *"Chủ đầu tư chính"* cũng đồng thời là một trong các *"chủ đầu tư thành phần"*.

Trên thực tế, **rất ít dự án thực hiện thành công** theo mô hình ***"chủ đầu tư chính và các chủ đầu tư dự án thành phần".*** Bởi lẽ, **phần lớn *"các chủ đầu tư thành phần"* yếu kém năng lực về tài chính** dẫn đến không thực hiện được công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, **bị *"dở dang"* trên dưới 20 năm** nay, điển hình là các dự án sau đây:

- Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái *(quy mô diện tích **154 ha)*** do **Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Phú Nhuận làm *"chủ đầu tư chính"* với 14 *"chủ đầu tư thành phần"* đã bị *"dở dang"* 20 năm,** trong đó có dự án của Công ty TNHH Đầu Tư - Xây Dựng Trường Thịnh **2,9 ha tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Duy Trinh.**

- Dự án khu dân cư Bắc Rạch Chiếc phường Phước Long A, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức *(quận 9 cũ)* có quy mô **82,52 ha** do **Công ty Địa ốc 10 làm *"chủ đầu tư chính".*** Trong đó có **02 *"dự án thành phần"*** mà các *"chủ đầu tư dự án thành phần"* này đã **tự giải phóng mặt bằng** hoặc **đã đầu tư xong hạ tầng** và các công trình trong *"dự án thành phần"* nhưng **vẫn bị *"vướng"*** là **Dự án nhà ở xã hội Nam Lý** *(quy mô diện tích 4.557,2 m^2, dự kiến xây dựng 26 tầng với 291 căn hộ)* **tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp,** do **Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền làm chủ đầu tư dự án thành phần,** tuy dự án đã giải phóng mặt bằng nhưng **vẫn chưa được chấp thuận đầu tư** để triển khai thực hiện và **Dự án Khu nhà ở Him Lam** *(quy mô diện tích **2,16 ha** với **34 nền nhà biệt thự)*** do Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Him Lam làm chủ đầu tư, đã được xây dựng cơ sở hạ tầng từ năm 2016 nhưng vẫn chưa được giao đất dự án để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và làm *"sổ hồng"* cho khách hàng mua nhà.

(6) Do *"vướng mắc pháp lý"* nên thị trường bất động sản phát triển **chưa minh bạch, công bằng, chưa an toàn, lành mạnh, chưa ổn định, bền vững,** thể hiện qua mô hình thị trường bất động sản như hình ***"kim tự tháp bị lộn ngược đầu",*** do tỷ lệ **nhà ở cao cấp chiếm đến khoảng 80%,** còn lại là nhà ở trung cấp, **không còn loại nhà ở giá vừa túi tiền** và **rất thiếu nhà ở xã hội.**

Tình trạng thị trường bất động sản bị *"lệch pha cung - cầu", "lệch pha phân khúc thị trường",* cơ cấu sản phẩm nhà ở bị mất cân đối đã dẫn đến hệ quả là tình trạng **giá nhà đất tăng liên tục đi liền với các đợt *"sốt ảo"* giá nhà đất** trong hơn 5 năm qua. **Giá nhà đã vượt quá khả năng thanh toán** của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị.

(7) Hoạt động **chuyển nhượng dự án, một phần dự án** bất động sản, nhà ở thương mại của các doanh nghiệp **bị *"vướng mắc, ách tắc"*** do điểm b khoản 1 Điều 194 **Luật Đất đai 2013** và khoản 2 Điều 49 **Luật Kinh doanh bất động sản 2014** quy định **điều kiện** bên chuyển nhượng **phải có Giấy chứng nhận *(sổ đỏ),*** nên chủ đầu tư **không được bảo đảm quyền tự chủ kinh doanh,** tự do kinh doanh, quyền lựa chọn khách hàng theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2014 *(2020).* Chính vì vướng mắc này nên Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 42/2017/QH14 *"Về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng"* quy định điều kiện ***"được chuyển nhượng tài sản bảo đảm*** *của khoản nợ xấu*

*là **dự án bất động sản"*** khi đã ***"có quyết định giao đất, cho thuê đất** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".*

(8) Thị trường bất động sản phát triển chưa ổn định, bền vững có nguyên nhân **do thị trường vốn chưa phát triển đồng bộ, tương xứng,** bởi lẽ thị trường bất động sản cần nguồn vốn đầu tư trung, dài hạn, nhưng lại **đang phụ thuộc quá lớn vào nguồn vốn tín dụng** *(chủ yếu dựa vào nguồn vốn huy động **tiết kiệm ngắn hạn** để **cho vay trung, dài hạn** nên **tiềm ẩn rất nhiều rủi ro** cho hệ thống tín dụng).*

Do vậy, phải giải quyết bài toán ***"vốn"*** cho doanh nghiệp, khơi thông thị trường vốn, thị trường tín dụng, **tháo gỡ nút thắt vốn, tín dụng đang là điểm nghẽn** của nền kinh tế và **thị trường bất động sản** và trong tình hình hiện nay, Ngân hàng Nhà nước nên xem xét **nâng trần *"room"* tín dụng thêm khoảng 1%** *(tăng trưởng tín dụng năm 2022 lên 15%)* để có thêm khoảng 100.000 tỷ đồng bơm cho nền kinh tế, trong đó thị trường bất động sản hấp thụ khoảng 20%, để hỗ trợ vốn cho các dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại có đủ pháp lý, nhất là các **dự án đang xây dựng *"dở dang"*** mà nếu được bơm thêm tín dụng thì dự án hoàn thành bàn giao được, đồng thời tiếp tục **hỗ trợ tín dụng cho khách hàng** được vay để mua nhà, mua căn hộ du lịch để **tạo thanh khoản** và **dòng tiền** cho thị trường.

Trước hết là trách nhiệm của **doanh nghiệp** bất động sản phải chủ động **tăng vốn chủ sở hữu** để trở thành doanh nghiệp **có năng lực tài chính mạnh,** thông qua hoạt động hợp tác đầu tư trong nước và với nhà đầu tư nước ngoài ***(FDI),*** nhưng cũng dẫn đến hệ quả có thể bị ***"thâu tóm",*** ví dụ: *Ngày 23/11/2022, trong lúc nhà đầu tư trong nước **bán ra** thì nhà đầu tư **nước ngoài** lại "bắt đáy" **mua vào 700 tỷ đồng** cổ phiếu **Novaland** với giá chỉ **23.600 đồng/cổ phiếu, thấp hơn** rất nhiều so với **giá "đỉnh"** trước đây.*

Đồng thời, bên cạnh thị trường chứng khoán thì Nhà nước cần quan tâm tạo cơ chế để phát triển **thị trường vốn trái phiếu doanh nghiệp an toàn, lành mạnh** và các **quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản *(REIT),*** khơi thông **nguồn vốn** nhàn rỗi của các doanh nghiệp **kinh doanh bảo hiểm** và **huy động nguồn vốn nhàn rỗi, nhỏ lẻ** trong xã hội để **đầu tư** vào thị trường bất động sản.

(9) *"Bất cập"* về quy định chủ đầu tư thực hiện *"bảo lãnh ngân hàng"* trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản quy định *" 1. **Chủ đầu tư** dự án bất động sản **trước khi bán,** cho thuê mua **nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính** của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"* nhằm **bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà ở hình thành trong tương lai,** nhưng quy định này cũng có một số *"bất cập"* như sau:

- *"Bất cập"* so với điểm d khoản 1 Điều 43 **Luật Đầu tư 2020** quy định **miễn *"ký quỹ*** *hoặc **phải có bảo lãnh ngân hàng** về nghĩa vụ ký quỹ **để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư** có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất"* trong trường hợp *"d) **Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất,** cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư **trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,** tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác",* bởi lẽ nhà đầu tư có quỹ đất thì **đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn** *(hàng chục, hàng trăm, hàng nghìn tỷ đồng)* để tạo lập quỹ đất, nên **không yêu cầu** nhà đầu tư **phải *"ký quỹ** hoặc **phải có bảo lãnh ngân hàng".***

- *"Bất cập"* so với khoản 3 Điều 58 **Luật Đất đai 2013** quy định **điều kiện** nhà đầu tư **phải *"có năng lực tài chính** để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu*

tư" và khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định *"2.* ***Điều kiện về năng lực tài chính*** *để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a)* ***Có vốn thuộc sở hữu của mình*** *để thực hiện dự án* ***không thấp hơn 20%*** *tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta;* ***không thấp hơn 15%*** *tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b)* ***Có khả năng huy động vốn*** *để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác".*

- "Bất cập" do doanh nghiệp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại **đã thế chấp** dự án bao gồm quyền sử dụng đất **để vay vốn tín dụng** để đầu tư xây dựng các công trình trong dự án, mà nếu thực hiện thủ tục *"bảo lãnh ngân hàng"* thì cũng dùng chính tài sản đó để bảo đảm cho nghĩa vụ, nên trong thời gian qua hầu như các ngân hàng thương mại **đã phát hành chứng thư *"bảo lãnh ngân hàng"*** mà **không yêu cầu** chủ đầu tư dự án phải **bổ sung tài sản bảo đảm.** Do vậy, thủ tục *"bảo lãnh ngân hàng"* **nặng tính hình thức.**

(10) Vướng mắc, khó khăn trong thực hiện thủ tục *"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư":*

- Vướng mắc do quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định *"3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: a)* ***Đánh giá sự phù hợp*** *của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh,* ***quy hoạch đô thị…"*** và điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định *"c) Đối với* ***quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp*** *của dự án đầu tư với* ***quy hoạch chi tiết*** *(nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có)…".*

Do quy định ***"đánh giá sự phù hợp với quy hoạch*** *đô thị, quy hoạch phân khu", "giấy tờ chứng minh đất đã được giải phóng mặt bằng" (được cấp huyện xác nhận), "tài liệu chứng minh dự án không thuộc Danh mục dự án thu hồi đất"; "bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất"; "Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp"...* nên Sở Kế hoạch Đầu tư thường **phát hành khoảng 11 bộ hồ sơ** yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến.

Thủ tục này theo cơ chế ***"một cửa"*** nhưng lại bị mất nhiều thời gian hơn, **không tốt hơn** thậm chí **bị *"tắc"*** ngay tại **cửa *"đầu tiên"*** là khâu ***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** tại Sở Kế hoạch Đầu tư, **so với trước đây** làm theo cơ chế ***"nhiều cửa"*** thì **doanh nghiệp có thể đồng thời trực tiếp làm việc song song với từng Sở, ngành,** quận, huyện để được thẩm định nên có kết quả nhanh hơn hiện nay. Bởi lẽ, thủ tục *"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"* **chỉ là thủ tục *"khởi đầu"*** của dự án, chứ không phải là thủ tục để quyết định ngay *"Báo cáo khả thi"* của dự án, vì sau thủ tục này thì các Sở, ngành tiếp tục thực hiện thủ

tục thẩm định dự án; phê duyệt quy hoạch chi tiết; giao, thuê đất; công nhận chủ đầu tư; cấp Giấy phép xây dựng; xác định nghĩa vụ tài chính.

Nhất là do sự **bất hợp lý** của quy định ***"đánh giá sự phù hợp với quy hoạch đô thị"*** mà nếu bổ sung cụm từ ***"sơ bộ"*** vào cụm từ ***"đánh giá sơ bộ sự phù hợp*** *với quy hoạch đô thị"* thì **hợp lý hơn,** tương tự như điểm a khoản 3 Điều 75 **Luật Đầu tư 2020** đã sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 25 Luật bảo vệ môi trường 2015, **chỉ thay thế một từ *"sơ bộ"*** trong cụm từ ***"đánh giá sơ bộ tác động môi trường"*** thì đã **giảm được thời gian** và **chi phí** thực hiện thủ tục hành chính.

Quy định ***"đánh giá sự phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết"*** còn **mâu thuẫn** với khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định ***"7. Chủ đầu tư*** *dự án đầu tư xây dựng* ***tổ chức lập quy hoạch chi tiết*** *khu vực được giao đầu tư",* nhưng tại thời điểm này **chưa được *"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** thì nhà đầu tư **chưa được công nhận** là **chủ đầu tư** dự án nên lâm vào tình trạng ***"con gà - quả trứng".***

(11) Vướng mắc, khó khăn trong việc bảo đảm chỉ tiêu *"quy mô dân số"* và *"đánh giá tác động giao thông"* khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án:

- "Rào cản quy mô dân số" **làm *"khó"*** thủ tục **công nhận chủ đầu tư** và **phê duyệt** các dự án nhà ở thương mại và cả dự án nhà ở xã hội. Bởi lẽ hiện nay, **quy mô dân số thực tế** của thành phố Hồ Chí Minh khoảng 13 triệu người, nhưng quy mô dân số theo tổng điều tra dân số ngày 01/04/2019 chỉ có 8,9 triệu người và các quận, huyện, thành phố Thủ Đức đều được phân bổ chỉ tiêu quy mô dân số thấp xa so với thực tế. Nếu tiếp tục tình trạng này thì **quy mô dân số trở thành *"rào cản"*** cho phát triển kinh tế xã hội, bởi lẽ Thành phố vẫn phải bảo đảm an sinh xã hội cho toàn bộ **quy mô dân số thực tế** chứ không chỉ là quy mô dân số theo tổng điều tra dân số.

Các dự án nhà ở xã hội không làm tăng quy mô dân số của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, bởi lẽ chỉ có người thường trú tại thành phố mới có thể được mua nhà ở xã hội, nhưng có thể làm **tăng quy mô dân số cục bộ** tại khu vực của dự án nhà ở xã hội. Đây là **bài toán thực tiễn** mà tất cả các đô thị thuộc các nước đang phát triển như nước ta buộc **phải *"linh hoạt"*** trong tính toán chỉ tiêu quy mô dân số phù hợp với thực tiễn.

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 3013/UBND-ĐT ngày 26/08/2022 *"V/v* ***Trình tự thủ tục*** *thực hiện dự án đầu tư xây dựng* ***nhà ở xã hội",*** nhưng vẫn **bị *"vướng"* ngay tại *"Bước 1: Đánh giá sơ bộ*** *một số điều kiện cơ bản (về pháp lý đất đai,* ***sự phù hợp quy hoạch")*** **cần phải được tháo gỡ ngay.**

- Sở Giao thông Vận tải thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 14003/SGTVT-KT ngày 30/12/2021 *"V/v hướng dẫn thực hiện kết nối,* ***đánh giá tác động giao thông*** *các công trình xây dựng kết nối vào hệ thống đường bộ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh"* **dự kiến** quy định *"Tất cả các dự án đầu tư công trình xây dựng phải thiết kế phương án kết nối giao thông, tính toán đánh giá nhu cầu giao thông phát sinh của công trình nhằm đảm bảo an toàn giao thông, không gây ùn tắc giao thông"* **dự kiến áp dụng bắt buộc** đối với ***"dự án khu đô thị, dự án nhà chung cư*** *hoặc* ***khu nhà ở thấp tầng*** *có diện tích sàn xây dựng* ***tối thiểu 50.000 m²*** *hoặc* ***tối thiểu 500 đơn vị nhà ở riêng lẻ*** *hoặc* ***căn hộ*** *(đối với nhà chung cư)",* theo đó chủ đầu tư phải *"tổ chức lập báo cáo* ***đánh giá tác động giao thông*** *công trình đầu tư xây dựng và* ***gửi cùng với hồ sơ dự án trong giai đoạn lập***

dự án, *trình cho cơ quan chủ trì thẩm định dự án".* Quy định này **nếu được thông qua** thì **sẽ làm tăng thêm thủ tục hành chính** khi thực hiện thủ tục ***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** và **không phù hợp** với quy định về *"nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư"* tại **khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 không có quy định về *"đánh giá tác động giao thông",*** bởi lẽ thủ tục này được thực hiện sau thủ tục ***"chấp thuận chủ trương đầu tư".***

(12) Hiện nay, các địa phương ***"không dám"*** **cho phép** chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh** trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như **công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề,** mặc dù khoản 6 Điều 72 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định **chủ đầu tư có trách nhiệm *"quản lý hệ thống hạ tầng, kỹ thuật, không gian, kiến trúc*** *theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt* ***trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án,*** *trừ trường hợp việc quản lý được bàn giao cho Ủy ban nhân dân"* và khoản 1 Điều 35 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định *"1.* ***Chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ các công trình xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở,*** *đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở"* và điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định đánh giá ***"sơ bộ phương án đầu tư*** *xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị* ***trong*** *và ngoài* ***phạm vi dự án*** *đối với dự án đầu tư xây dựng* ***nhà ở khu đô thị"*** và Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 đã quy định về ***"quyền của doanh nghiệp",*** đồng thời chủ đầu tư cũng có nhu cầu đầu tư kinh doanh, nên các phần diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng **bị bỏ hoang, gây bức xúc** cho người dân, còn chủ đầu tư thì **không thể thực hiện được cam kết** với khách hàng về việc đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng các công trình này **để phục vụ cư dân của dự án và người dân trong khu vực.**

2/- Kiến nghị:

(1) ***"Vướng mắc pháp lý"*** **là vướng mắc lớn nhất,** chiếm **70% khó khăn** của các dự án bất động sản, nhà ở trong quá trình chuẩn bị đầu tư, xây dựng và kinh doanh, mà nguyên nhân chủ yếu là **do một số quy định** pháp luật **không đồng bộ, thống nhất.** Nhưng việc giải quyết các ***"vướng mắc pháp lý"*** **này <u>cần phải có thời gian</u>,** mà **giải pháp lớn nhất, có tính quyết định nhất** là **thực hiện đúng mục tiêu** của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng ***"Đến năm 2023 <u>phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất</u>"*** nhằm *"phát triển thị trường bất động sản* ***an toàn, lành mạnh, bền vững".***

Do vậy **trong 19 tháng** tới đây, trong lúc **chờ Luật Đất đai** và **một số luật** liên quan, trong đó có Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản *(mới)* **có hiệu lực** *(dự kiến từ ngày* ***01/07/2024),*** Hiệp hội đề nghị Chính phủ **<u>khẩn trương</u> xem xét <u>ban hành ngay trong tháng 11/2022</u>** *"Dự thảo* ***Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng"*** và *"Dự thảo* ***Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai",*** để **<u>tháo gỡ ngay một số</u> khó khăn, vướng mắc cụ thể** của các dự án đô thị, nhà ở.

Trong đó, sửa đổi Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP để **tháo gỡ** các ***"vướng mắc"*** về thủ tục đầu tư **dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quỹ đất** để tăng nguồn cung nhà ở xã hội và sửa đổi Nghị định 31/2021/NĐ-CP để **tháo gỡ *"vướng mắc"*** về ***"thẩm định <u>sự phù hợp</u>*** *của dự án đầu tư với các quy hoạch"* và **cho phép chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại, khu đô thị **<u>được quyền đầu tư</u> xây dựng, kinh doanh các <u>công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề</u>** trong chính dự án của mình.

(2) ***"Vướng mắc"*** **lớn** thứ hai là ***"thủ tục hành chính rắc rối, phức tạp, thiếu đồng bộ, liên thông"*** **làm kéo dài thời gian thực hiện các thủ tục hành chính** đối với các dự án bất động sản, **nhà ở thương mại** và cả dự án **nhà ở xã hội** *(mất khoảng **3-5 năm),*** thậm chí **làm mất cơ hội kinh doanh** và **tăng chi phí đầu tư** của doanh nghiệp có nguyên nhân do một số quy định pháp luật thiếu đồng bộ, thống nhất, nhưng cũng có nguyên nhân do **tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ rủi ro pháp lý** trong một số cán bộ công chức dẫn đến **đùn đẩy hồ sơ lòng vòng, không dám đề xuất, không dám quyết định.**

Do vậy, đi đôi với việc xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất thì đề nghị các Bộ, ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **khẩn trương** thực hiện **Chỉ thị số 13/CT-TTg** ngày 29/08/2022 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó yêu cầu Bộ Xây dựng ***"chủ trì, phối hợp*** *với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, đề xuất* ***ban hành quy định hướng dẫn trình tự triển khai thực hiện*** *đối với* ***dự án nhà ở, khu đô thị",*** xây dựng ***"quy trình chuẩn"*** **về thủ tục đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại.**

(3) Hiệp hội đề nghị ***"Tổ công tác của Chính phủ"*** khẩn trương xem xét, **tháo gỡ khó khăn** cho **một số doanh nghiệp** và **dự án** điển hình, làm **tiền lệ** để giải quyết các trường hợp tương tự, **tạo *"niềm tin"*** cho doanh nghiệp và thị trường bất động sản, trong đó có **143 dự án** tại thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương *"không hình sự hóa các quan hệ kinh tế, dân sự"* và thực hiện *"thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực",* để **các doanh nghiệp** liên quan **chịu trách nhiệm nộp nghĩa vụ tài chính** bao gồm cả **nghĩa vụ tài chính bổ sung** *(nếu có)* vào **ngân sách nhà nước** theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để **cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện** góp phần **phát triển kinh tế** và **tăng nguồn cung dự án** và **sản phẩm nhà ở** cho thị trường.

(4) Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ **chỉ đạo** các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **khẩn trương ban hành *"quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập"*** đối với các **diện tích đất do Nhà nước quản lý** *(đất công)* **nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 **Nghị định 148/2021/NĐ-CP** để **tháo gỡ *"ách tắc"*** của các dự án và **tăng nguồn cung** nhà ở.

(5) Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội **cho phép thí điểm áp dụng tương tự Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14** của Quốc hội cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư **được *"chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất"*** để tạo điều kiện tái khởi động các dự án *"trùm mền"* giúp làm **tăng nguồn cung nhà ở.**

(6) Hiệp hội đề nghị **Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo** Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **khẩn trương thực hiện xác định tiền sử dụng đất** đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, trong đó có các dự án đã ***"tạm nộp tiền sử dụng đất"*** hoặc đang được ***"rà soát xác định tiền sử dụng đất bổ sung"*** để cho doanh nghiệp **hoàn thành nộp tiền sử dụng đất** vào ngân sách nhà nước để **tháo gỡ khó khăn về thanh khoản cho doanh nghiệp,** đồng thời để **người mua nhà sớm được cấp Giấy chứng nhận** *(sổ hồng).*

(7) Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước xem xét **nới trần *(room)* tín dụng** khoảng **1% để có thêm** nguồn vốn tín dụng khoảng **100 ngàn tỷ đồng** để hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn **cao điểm** cuối năm 2022, trong đó lĩnh vực bất động sản hấp thụ khoảng **20%** nguồn vốn tín dụng, **tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng** đối với các **dự án đã có đầy đủ**

pháp lý, có tính khả thi, các dự án **đang xây dựng dở dang,** nhất là các dự án sắp hoàn thành xây dựng của các doanh nghiệp **có uy tín thương hiệu, thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế** cho Nhà nước, nhất là các **dự án nhà ở giá vừa túi tiền;** đồng thời, tạo điều kiện **tiếp cận tín dụng cho nhà đầu tư mua trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ để **tăng *"niềm tin"*** và ***"lực cầu"*** trên thị trường trái phiếu, góp phần **giảm bớt áp lực** cho các **tổ chức tín dụng.**

(8) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung **Nghị định 65/2022/NĐ-CP** theo hướng quy định chặt chẽ để đảm bảo **nâng cao năng lực** của **doanh nghiệp phát hành trái phiếu, đơn vị tư vấn đánh giá tín nhiệm, đơn vị tư vấn phát hành** trái phiếu.

Bên cạnh các biện pháp mà doanh nghiệp phát hành trái phiếu đã thực hiện như **mua lại trái phiếu trước thời hạn** *(khoảng 147.000 tỷ đồng trong 10 tháng đầu năm 2022),* hoặc thỏa thuận **hoán đổi trái phiếu lấy nhà ở** của dự án với mức chiết khấu hấp dẫn *(gần đây, các doanh nghiệp đã giảm giá bán nhà, chiết khấu đến 40-50% giá bán cũ),* hoặc đàm phán **gia hạn kỳ hạn** của trái phiếu thì Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét một số giải pháp như sau:

- **Đề nghị** Bộ Tài chính trình Chính phủ **cho phép gia hạn kỳ hạn** của trái phiếu thêm 01 năm để **giảm áp lực** và **tăng *"niềm tin"*** cho thị trường trái phiếu.

- **Đề nghị** Bộ Tài chính trình Chính phủ **cho phép nhà đầu tư cá nhân không phải là *"nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp"*** được đầu tư, **mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ** với một tỷ lệ nhất định thông qua **ủy thác cho công ty chứng khoán, đại lý phát hành có năng lực** bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu theo quy định, đồng thời các **nhà đầu tư mua trái phiếu là cá nhân** phải có văn bản **cam kết đã hiểu rõ và tự chịu trách nhiệm** về đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

- Đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét **cho phép VAMC** và **ngân hàng thương mại mua lại trái phiếu doanh nghiệp** và **chỉ cần** Chính phủ có ý kiến **cho phép** các tổ chức này **mua lại** trái phiếu doanh nghiệp thì sẽ làm **tăng *"niềm tin"*** cho thị trường trái phiếu và các nhà đầu tư.

- Hiệp hội hoan nghênh Bộ Tài chính chủ trương sẽ đề xuất sửa đổi Nghị định 65/2022/NĐ-CP theo hướng chỉ quy định **nhà đầu tư mua trái phiếu** phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có số dư tài khoản 2 tỷ đồng liên tục trong **90 ngày** *(thay vì **180 ngày** như quy định hiện nay).*

(9) Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội **xem xét <u>bố trí nguồn vốn ngân sách cấp bù lãi suất</u> cho 04 ngân hàng thương mại** Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank được Ngân hàng Nhà nước chỉ định để cho đối tượng hưởng chính sách **vay ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm để mua, thuê mua nhà ở xã hội.**

(10) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường trình Chính phủ **cho phép <u>cấp đổi, cấp lại</u> Giấy chứng nhận** quyền sở hữu công trình xây dựng là **căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố du lịch, shophouse du lịch** *(gọi chung là **condotel)*** với thời hạn sử dụng đất **50 năm *(không bị trừ đi thời gian** tính từ ngày có quyết định giao đất đến nay)* mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với *"quyền sử dụng **đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài"*** **<u>trái pháp luật</u>** đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền **<u>thu hồi, hủy bỏ</u> Giấy chứng nhận** để các nhà đầu tư **an tâm** và được **bảo đảm quyền lợi hợp pháp, chính đáng** của mình.

(11) Nghiên cứu một số giải pháp thành công của **gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng** theo **Nghị quyết 02/NQ-CP** ngày 07/01/2013 để vận dụng vào tình hình hiện nay, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội bố trí **nguồn vốn cấp bù lãi suất** cho 04 ngân hàng thương mại lớn Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank để **hỗ trợ cho người mua nhà** có mức giá dưới **1,8 tỷ đồng/căn với lãi suất ưu đãi theo mức cấp bù lãi suất** *(Nghị quyết 02/NQ-CP quy định mức giá dưới **1,05 tỷ** đồng/căn);* đề nghị cho phép chủ đầu tư **được chia căn hộ lớn thành căn hộ nhỏ** có mức giá dưới **1,8 tỷ đồng/căn.**

Hiệp hội xin được đính kèm báo cáo **danh mục 143 dự án *"vướng mắc, khó khăn"*** của các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản.

Trân trọng kính trình!

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH; Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.