TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Điểm “nghẽn” về chủ trương đầu tư khiến doanh nghiệp BĐS gặp khó

12:56 08/11/2018

Theo Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA), vấn đề chấp thuận chủ trương đầu tư hiện nay có nhiều mâu thuẫn khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn.

Báo cáo về thị trường bất động sản TP. HCM 10 tháng năm 2018 cho rằng: “Theo Khoản 2, Điều 22 - Luật Nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua 03 hình thức: "a. Đấu giá quyền sử dụng đất", hoặc "b. Đấu thầu dự án có sử dụng đất", hoặc "c. Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật".

Theo Khoản 4, Điều 23 - Luật Nhà ở thì, doanh nghiệp phải "Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại". Quy định này mâu thuẫn với Khoản (1.b) Điều 169 - Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của luật này" và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân", trong "trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt".

Chính quy định này, đã gây cản trở các dự án phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư mới, kể cả các khu dân cư nông thôn... Bởi lẽ, các dự án đều sử dụng chủ yếu quỹ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng.

Theo Sở Xây dựng TP. HCM, kể từ 1/7/2015 (Luật Nhà ở có hiệu lực) đến nay, Sở đã thụ lý 170 dự án đề nghị công nhận chủ đầu tư. Trong đó, chỉ có 44 dự án có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, chiếm tỷ lệ 26%. Còn lại 126 dự án, chiếm tỷ lệ

đến 74%, chủ yếu có nguồn gốc do bồi thường đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng. Hầu hết trong 170 dự án trên đây, còn có quỹ đất công như đường hẻm, đường mòn nông thôn, đất ven bờ sông rạch.



Một điều nữa gây khó khăn cho doanh nghiệp được HoREA chỉ ra, trước đây, căn cứ vào quy định tại Điều 169 và Điều 191 - Luật Đất đai thì, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ định nhà đầu tư trong trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quỹ đất sạch của dự án, bao gồm đất ở (thường chiếm tỷ lệ nhỏ trong các dự án khu dân cư mới, khu đô thị mới), chủ yếu là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng..., phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Nhưng quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch của dự án (bao gồm đất ở và các loại đất khác) đã bị ách tắc cho đến nay, kể từ sau khi Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 5/5/2016 phúc đáp các văn bản số 1422/UBND-ĐTMT ngày 1/4/2016 và số 2678/UBND-ĐTMT ngày 6/4/2016 của UBND TP. HCM, có hướng dẫn "kể từ năm 2017, việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương...

Bộ Xây dựng thống nhất với đề nghị của UBND TP. HCM theo hướng: Đối với diện tích đất nông nghiệp, đất chuyên dùng, nếu đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã có văn bản được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

thì diện tích đất đó được coi là đất ở.

Khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và có đủ điều kiện, năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thỉ được xem xét chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở...

Bộ Xây dựng đề nghị UBND TP. HCM có văn bản báo cáo xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước khi thực hiện chủ trương trên".

Ngày 19/10/2017, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản 11153/VPCP-CN truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng như sau:

"1. Ủy ban nhân dân TP. HCM rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của UBND TP. HCM, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện".

Việc cơ quan nhà nước chưa giải quyết chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng để thực hiện dự án bất động sản là điểm nghẽn đầu tiên trong các điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay.

Chấp thuận chủ trương đầu tư là bước đi đầu tiên phải đạt được để thực hiện tiếp các bước triển khai dự án. Đến thời điểm này, doanh nghiệp đã bỏ ra một nguồn vốn rất lớn (bao gồm cả vốn vay, vốn huy động) để giải phóng mặt bằng và thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư. Đây cũng là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm nguồn cung dự án, sụt giảm sản phẩm nhà ở, sụt giảm nguồn cung căn hộ vừa túi tiền, sụt giảm giao dịch bất động sản.

Nhiều doanh nghiệp lâm vào hoàn cảnh rất khó khăn, bị đọng vốn kéo dài, chịu lãi vay tăng cao, dễ dẫn đến bị rơi vào nhóm nợ xấu, mất cơ hội đầu tư, kinh doanh, thậm chí có nguy cơ phá sản. Từ giữa năm 2015 đến nay, Hiệp hội đã có nhiều Văn bản kiến nghị Chính phủ, Quốc hội, nhưng vấn đề này vẫn chưa được giải quyết vì liên quan đến quy trình xem xét sửa đổi, bổ sung các luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản...

Thêm nữa, gần đây, Bộ Xây dựng cho biết sẽ đề xuất sửa đổi từ "đất ở" thành cụm từ "đất ở và các loại đất khác" tại Khoản 4, Điều 23 - Luật Nhà ở thống nhất với Luật Đất đai. Hiệp hội Bất động sản TP. HCM cho rằng đã xảy ra xung đột pháp luật là do sử dụng từ "đất ở" tại Khoản 4, Điều 23 - Luật Nhà ở với từ "đất" tại Điều 169 - Luật Đất đai. Khái niệm "đất ở" trong Luật Nhà ở đã có nội hàm hẹp hơn khái niệm "đất" trong Luật Đất đai. Hiệp hội cho rằng, chỉ cần sửa đổi chữ "đất ở" trong Luật Nhà ở thì sẽ đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai và tháo gỡ được ách tắc này.

Trong khi chờ sửa đổi Luật Nhà ở, trên cơ sở Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 5/5/2016 của Bộ Xây dựng và Văn bản 11153/VPCP-CN của Văn phòng Chính phủ, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn cụ thể các trường hợp doanh nghiệp đã bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất (trong đó có đất ở xen cài với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng...) để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được chỉ định chủ đầu tư, với điều kiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị, khu dân cư của địa phương.

Trúc Mai