

HoREA kiến nghị gỡ vướng giao đất cho công trình y tế, giáo dục trong dự án nhà ở thương mại

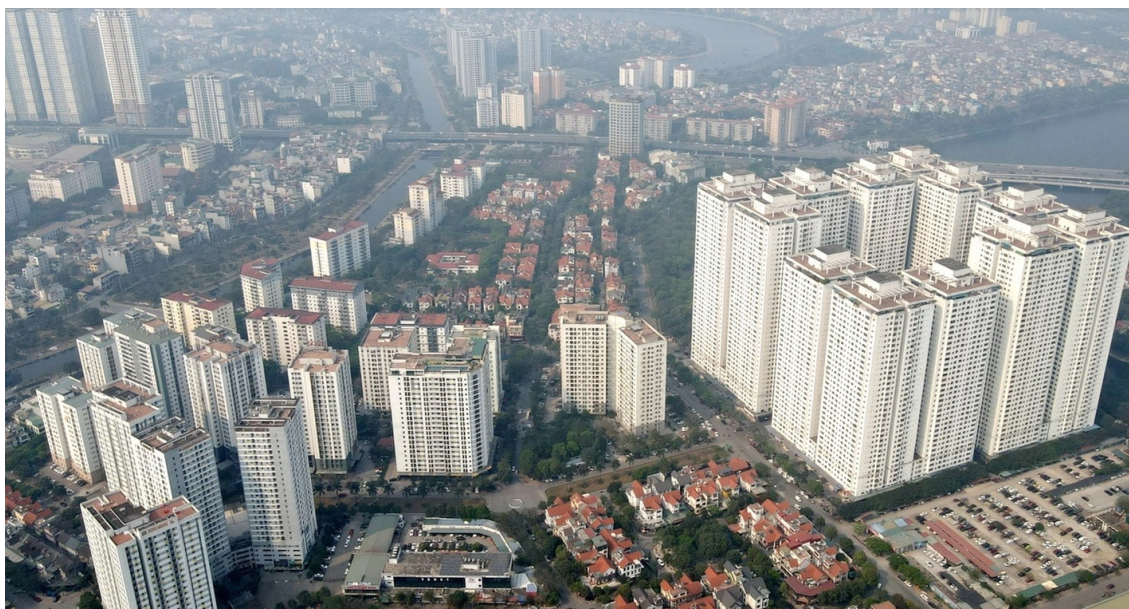
10:54 28/10/2025

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) vừa gửi văn bản góp ý dự thảo Nghị quyết quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trong đó kiến nghị bổ sung quy định nhằm giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá đối với các công trình y tế, giáo dục, thương mại – dịch vụ, công viên chuyên đề nằm trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Theo HoREA, đây là vướng mắc tồn tại nhiều năm khiến hàng loạt công trình công cộng trong khu đô thị, khu dân cư chưa thể triển khai hoặc đưa vào sử dụng, gây ảnh hưởng đến chất lượng sống của cư dân, hạ tầng xã hội và an sinh đô thị.

Hiệp hội dẫn chứng dự án Khu dân cư CityLand Z751 tại quận Gò Vấp (cũ) của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố (CityLand). Dự án có quy mô gần 27 ha, gồm hơn 970 căn hộ chung cư, 972 căn nhà liền kề cùng nhiều công trình công cộng như trường học, trạm y tế, công viên, vườn hoa. Mặc dù đã được UBND TP.HCM phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và chấp thuận chủ trương đầu tư từ năm 2013-2014, song đến nay, CityLand vẫn chưa được giao hoặc cho thuê đất để xây dựng các hạng mục y tế, giáo dục.

Do chưa có cơ chế rõ ràng trong Luật Đất đai, các công trình này rơi vào tình trạng “đứng hình” suốt nhiều năm. Theo CityLand, doanh nghiệp đã nhiều lần kiến nghị được giao đất để đầu tư, quản lý và khai thác các hạng mục hạ tầng xã hội đồng bộ với tiến độ dự án, nhưng vẫn chưa được giải quyết.



Ảnh minh họa

Tình trạng tương tự cũng diễn ra tại nhiều dự án nhà ở thương mại khác trên địa bàn TP.HCM và cả nước, khi chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không được giao hoặc cho thuê đất cho các công trình công cộng, dẫn tới quy hoạch treo, lãng phí tài nguyên đất và chậm hoàn thiện hạ tầng phục vụ dân sinh.

Từ thực tế này, HoREA đề xuất bổ sung quy định cho phép các dự án thành phần về văn hóa, y tế, giáo dục, thể thao thuộc các khu nhà ở, khu đô thị đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 1/7/2014 nhưng chưa có quyết định cho thuê đất, được Nhà nước cho thuê đất đến hết thời gian thuê đất để thực hiện.

Theo HoREA, quy định này nếu được bổ sung sẽ tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý, giúp doanh nghiệp sớm đầu tư, xây dựng và hoàn thiện các công trình xã hội thiết yếu, đồng thời đảm bảo lợi ích của cư dân và cộng đồng trong dự án.

Đồng quan điểm, một chuyên gia bất động sản cho rằng, việc bổ sung cơ chế này không chỉ giúp doanh nghiệp hoàn thiện dự án đúng quy hoạch, mà còn đồng bộ phát triển hạ tầng xã hội, giảm gánh nặng đầu tư công cho Nhà nước.

“Các công trình trường học, y tế, công viên trong khu đô thị là phần thiết yếu phục vụ cư dân và cộng đồng. Nếu vẫn yêu cầu đấu giá, đấu thầu riêng cho các lô đất này, quy trình thực hiện sẽ kéo dài, ảnh hưởng tiến độ dự án và lợi ích xã hội”, vị chuyên gia phân tích.

Phương Thảo