TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA quan ngại "ách tắc" các dự án do vướng mắc một số quy định cũ

15:34 30/03/2021

Theo Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA), năm 2020 đã có 39 dự án đầu tư chưa xử lý được do "vướng mắc" một số quy định pháp luật cũ. Trong đó, phần lớn là các dự án sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp "thuần" không có đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở.



Hơn 126 dự án nhà ở thương mại tại TP. HCM bị "ách tắc", HoREA ước tính nhà nước thất thu hàng nghìn tỷ đồng. (ảnh minh họa)

Ngày 26/03/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 30/2021/NĐ-CP "Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở", có hiệu lực từ ngày ký (26/03/2021).

Tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định lựa chọn chủ đầu tư trong các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, như sau: "Nhà đầu tư có

quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại: a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở; c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại".

Qua nghiên cứu, HoREA nhận thấy, quy định chỉ có các trường hợp nhà đầu tư "có quyền sử dụng đất ở", hoặc có đất khác nhưng "dính" với đất ở, bao gồm các trường hợp nhà đầu tư có 100% đất ở, hoặc có đất ở và các loại đất khác, thì mới được công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, kể cả trường hợp nhà đầu tư có hàng chục, hàng trăm hecta đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, nhưng có "dính" theo vài chục mét vuông đất ở, thì cũng được công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

HoREA quan ngại sẽ tiếp tục "ách tắc" tất cả dự án nhà ở có quyền sử dụng đất nông nghiệp "thuần", hoặc đất phi nông nghiệp "thuần", không "dính" với đất ở, do Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP không có quy định thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đối với các trường hợp này.

Chỉ tính trong 03 năm, kể từ ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực) đến tháng 09/2018, do Khoản 2 (cũ) Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định nhà đầu tư dự án nhà ở phải "có quyền sử dụng đất ở hợp pháp" thì mới được "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư", nên đã có hơn 126 dự án nhà ở thương mại tại TP. HCM bị "ách tắc" do không thỏa điều kiện có 100% đất ở, gây thiệt hại rất lớn cho các doanh nghiệp, giảm nguồn thu ngân sách nhà nước, giảm nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở, đẩy giá nhà tăng nóng trong thời gian qua….

Đặc biệt, tại TP. HCM, chỉ riêng năm 2020 đã có 39 dự án đầu tư của các doanh nghiệp chưa xử lý được do "vướng mắc" một số quy định pháp luật cũ.

Nhận thức được các "vướng mắc" này, trong 05 năm qua, HoREA đã liên tục có văn bản phản biện, sớm nhất là ngày 10/08/2015, Hiệp hội đã có Văn bản số 53/2015/CV-HoREA đã bắt đầu kiến nghị sửa đổi các quy định "về điều kiện chỉ định chủ đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 Luật Nhà ở 2014", nhưng cho đến nay vẫn chưa được xem xét giải quyết thấu đáo.

Nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ của các văn bản quy phạm pháp luật và kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch, thông thoáng, công bằng, bình đẳng. HoREA kiến nghị vào cuối Điểm b Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, như sau:

“Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, bao gồm có quyền sử dụng đất ở, hoặc có quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác, hoặc có quyền sử dụng loại đất khác không phải là đất ở”.

HoREA đề nghị Chính phủ quy định “mẫu quyết định” để thực hiện thủ tục ban hành “quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại” khi ban hành “Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2020”.

Đồng thời, về lâu dài, HoREA đề nghị Chính phủ, Quốc hội xem xét ban hành mới Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản trong năm 2021 và rà soát để có thể ban hành mới Luật Đất đai vào khoảng năm 2022-2023, để thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng đã được xác lập tại Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII.

Thuận Yến