

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Số: **3034**/UBND-KTTH

V/v các giải pháp tháo gỡ khó
khăn, vướng mắc đối với các
dự án đầu tư bất động sản trên
địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện Nghị quyết số 58/NQ-CP ngày 21/4/2023 của Chính phủ về một số chính sách, giải pháp trọng tâm hỗ trợ doanh nghiệp chủ động thích ứng, phục hồi nhanh và phát triển bền vững đến năm 2025; Công điện số 469/CD-TTg ngày 25/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ các khó khăn, vướng mắc đối với các dự án đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và đề xuất một số giải pháp như sau:

Trong thời gian qua, trong điều kiện nguồn lực ngân sách nhà nước còn hạn chế, chưa thể đáp ứng cho nhu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của tỉnh, những năm gần đây tỉnh Quảng Ngãi đã thu hút được nhiều nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh, từ đó đã tạo những chuyển biến tích cực về hạ tầng đô thị, tạo một bộ mặt mới cho các đô thị trên địa bàn tỉnh; khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và xóa bỏ các khu vực trũng, thấp gây ngập úng thông qua các dự án chỉnh trang đô thị; đáp ứng các nhu cầu thiết yếu và khả năng tiếp cận của cộng đồng, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân; đồng thời, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách tỉnh phục vụ cho đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội.

Sau khi Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư có hiệu lực, UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện các bước lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đầu tư, đất đai. Đến nay, đã chấp thuận chủ trương đầu tư cho 20 dự án với tổng diện tích khoảng 332ha, vốn đăng ký thực hiện khoảng 10.332 tỷ đồng (04 dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; 16 dự án theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư); rà soát, xử lý và xác định được nhà đầu tư thực hiện dự án cho 15 dự án, 05 dự án còn lại đang thực hiện các bước tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định làm cơ sở cho các nhà đầu tư tiếp tục đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, khu đô thị, góp phần quan trọng trong việc phát triển hạ tầng các đô thị trên địa bàn tỉnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Trong quá trình tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng các dự án có phát

sinh các khó khăn vướng mắc, chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan đã kịp thời phối hợp để giải quyết các khó khăn, vướng mắc của dự án nhằm sớm đưa dự án vào khai thác sử dụng. Tuy nhiên, do quy định về thủ tục, pháp lý trong triển khai thực hiện dự án còn chồng chéo dẫn đến việc triển khai thực hiện các dự án còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc cần được cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh bổ sung làm cơ sở thực hiện, cụ thể như sau:

1. Theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức đấu thầu đối với trường hợp phân diện tích thực hiện chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng, trong trường hợp này thì dự án phải thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất và phải được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định tại điều 62 Luật Đất đai dự án nhà ở thương mại không thuộc trường hợp được nhà nước thu hồi đất; đồng thời, tại điều 78 dự thảo Luật Đất đai sửa đổi “dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở” mới thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất. Như vậy, đối với các dự án nhà ở thương mại tại thời điểm hiện nay thực hiện việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu dự án không thực hiện được việc bồi thường, giải phóng mặt bằng vì không thuộc trường hợp được nhà nước thu hồi đất; đồng thời, sau khi Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi ban hành thì đối với các dự án nhà ở thương mại có đất ở trong dự án không thuộc trường hợp được nhà nước thu hồi.

Do vậy, đề nghị xem xét điều chỉnh, bổ sung Điều 78 dự thảo Luật Đất đai cho việc thu hồi đất ở và các loại đất khác để thực hiện dự án đô thị, nhà ở làm cơ sở thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho phù hợp Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

2. Về việc giao đất cho nhà đầu tư được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu và chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư:

Theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở trong trường hợp diện tích đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng thì thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu dự án (*theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư khi có 02 nhà đầu tư tham gia đăng ký đáp ứng về năng lực kinh nghiệm*) hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (*theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư khi có 01 nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng về năng lực kinh nghiệm*).

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 chưa quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bổ sung quy định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp

đầu thầu dự án có sử dụng đất nhưng chưa quy định đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn khi được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Luật Đầu tư (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 5 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ).

Do vậy, đề nghị bổ sung quy định về trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất và được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư như đã nêu trên.

3. Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở thương mại:

Theo quy định tại 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 nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại” chưa 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. Hiện nay, dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp “Có quyền sử dụng đất ở; Có quyền sử dụng đất ở và đất khác; Có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”, nhưng chưa công nhận đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp. Thực tế tại địa phương có nhiều dự án nhà ở thương mại, quy mô nhỏ (thấp hơn 20ha) nằm hoàn toàn trên đất nông nghiệp.

Do vậy, đề nghị xem xét điều chỉnh, bổ sung dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp.

4. Đối với các dự án nhà ở, khu đô thị sau khi chấm dứt chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết số 82/2019/NQ14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại ý a điểm 5 khoản 9 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Theo đó, dự án đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất, quyết định phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và đã chi trả toàn bộ hoặc một phần hoặc chưa chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư tiếp tục thực hiện chi trả phần còn lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định. Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền đã ứng trước để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) khi lựa chọn được chủ đầu tư khác.

Thực tế tại địa phương, trong điều kiện nguồn vốn ngân sách còn hạn hẹp nên việc bố trí kinh phí cho Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư để tiếp tục chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho dự án là rất khó khăn nên các dự án này gặp nhiều khó khăn, vướng mắc chưa thể tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo để tạo quỹ đất sạch làm cơ sở đề xuất dự án và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Do vậy, đề xuất ý a điểm 5 khoản 9 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ theo hướng sau: (i) Đối với trường hợp dự án đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cho phép cơ quan có thẩm quyền hủy các quyết định này và thông báo cho chính quyền địa phương và người dân có đất trong vùng dự án biết để thực hiện. (ii) Trường hợp đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đạt từ 90% trở lên diện tích dự án thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tiếp tục chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho dự án là cơ sở triển khai các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định. (iii) Đối với trường hợp đã tiến hành chi trả một phần (nhỏ hơn 90% diện tích dự án) tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cho phép cấp có thẩm quyền hủy bỏ thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các thửa đất chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đối với các thửa đất đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý. Đồng thời, giao cơ quan chức năng tiếp tục đề xuất dự án nhà ở, khu đô thị theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên toàn bộ diện tích đất chưa chi trả và đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước đây.

5. Theo quy định của Điều 124 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020) thì việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác thực hiện theo quy định của Chính phủ, nhưng hiện nay Chính phủ chưa có quy định để thực hiện nội dung này. Do đó, trong thời gian qua các dự án bất động sản chưa thể bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình cho đơn vị quản lý vận hành, khai thác.

Vì vậy, kính đề nghị Chính phủ ban hành hướng dẫn cụ thể việc bàn giao và tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để có cơ sở triển khai thực hiện.

Kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà;
- Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ (theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022);
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP, KTN, CBTH;
- Lưu: VT, KTTHTr200.



CHỦ TỊCH

Đặng Văn Minh

