

Số: 33 /CV-HHBĐS

Bắc Giang, Ngày 26 tháng 04 năm 2021

V/v Kiến nghị một số nội dung theo
Công văn số 514/TTg-PL của Thủ
tướng Chính phủ.

Kính gửi: -Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.
-Hiệp hội bất động sản Việt Nam.

Thực hiện Công văn số 514/TTg-PL ngày 22/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ v/v rà soát, kiến nghị, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật gây vướng mắc, ách tắc, cản trở hoạt động đầu tư, kinh doanh và đời sống, Hiệp hội Bất động sản tỉnh Bắc Giang xin được báo cáo như sau:

Trong thời gian qua, Hiệp hội Bất động sản tỉnh Bắc Giang đã nhận được một số kiến nghị, phản ánh của các nhà đầu tư về tháo gỡ vướng mắc thực hiện dự án nhà ở xã hội cho người lao động trong KCN. Hiệp hội BĐS tỉnh rất đồng tình với các kiến nghị, phản ánh của doanh nghiệp. Trong những năm qua một số nhà đầu tư đã quan tâm, có nhiều nỗ lực trong đầu tư xây dựng nhà ở dành cho người lao động trong KCN, một số Dự án nhà ở xã hội đã được triển khai tích cực, song cũng gặp phải nhiều khó khăn, vướng mắc đến nay chưa được xem xét tháo gỡ làm ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và khả năng đáp ứng chỗ ở cho người lao động KCN. Hiệp hội BĐS tỉnh xin được đề xuất tháo gỡ các vướng mắc như sau:

1. Về việc thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án đối với các trường hợp liên danh trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư.

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân (nhà ở xã hội nói chung) thuộc loại dự án có sử dụng đất, theo quy định của pháp luật trước khi chấp thuận đầu tư các cơ quan có thẩm quyền phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư có đủ điều kiện để thực hiện dự án (Điều 29, Luật Đầu tư). Việc lựa chọn này tuân theo quy định của Luật đấu thầu, theo đó các nhà đầu tư được phép liên danh để lập hồ sơ năng lực tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Trên thực tế, khó khăn, vướng mắc đã xảy ra khi thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư, pháp luật không quy định rõ điều này (chấp thuận cho Liên danh hay cho doanh nghiệp dự án, hay hình thức nào?). Theo Điều 3 Luật đầu tư năm 2020 quy định "Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài"; "Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh".

Quy định nêu trên đây chưa rõ ràng nên trong quá trình thực hiện các cơ quan chức năng còn lúng túng vướng mắc, chậm tháo gỡ kiến nghị của doanh nghiệp. Do vậy rất cần thiết có bổ sung quy định để các cơ quan dễ thực hiện.

2. Về đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội.

Điều 49 Luật Nhà ở quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội chỉ là cá nhân và tại khoản 5 quy định “Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp” thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”, nhưng tại Điều 51 lại quy định điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội lại rất chặt chẽ như: *chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, đất ở dưới mọi hình thức, phải có đăng ký thường trú hoặc tạm trú trên 1 năm...* quy định này không phù hợp với thực tiễn sử dụng lao động của các doanh nghiệp tại các KCN hiện nay, sẽ là một khó khăn cần được tháo gỡ thì doanh nghiệp mới thực hiện được.

Về đề xuất của doanh nghiệp bổ sung đối tượng doanh nghiệp sản xuất trong KCN được thuê, mua lại nhà ở xã hội, tại Điều 59 Luật Nhà ở quy định doanh nghiệp, HTX được tự mua nhà, thuê nhà ở (không nói rõ là loại nhà nào) để bố trí cho lao động của mình mà không thu tiền thuê, hoặc thu không vượt quá mức giá thuê do UBND tỉnh quy định thì chi phí mua nhà hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp tự xây nhà ở để bố trí cho lao động của mình mà không thu tiền thuê, hoặc thu không vượt quá mức giá thuê do UBND tỉnh quy định thì chi phí xây dựng nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp và được hưởng các ưu đãi tại khoản 1 Điều 58 của Luật này (như doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội). Theo quy định này có thể hiểu là: (i) Nhà đầu tư xây nhà để bố trí cho công nhân làm việc tại doanh nghiệp thuê ở (hoặc các đối tượng theo quy định của Luật) thì được hưởng chính sách đối với nhà ở xã hội; (ii) Nhà đầu tư chỉ có thể bán lại, cho thuê, thuê mua phần nhà ở thương mại cho doanh nghiệp khác trong KCN, doanh nghiệp khác mua, thuê lại cho công nhân của mình ở thì được hưởng ưu đãi theo Điều 59. (iii) Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án để bố trí chỗ ở cho người lao động của mình.

3. Về chuyển nhượng dự án:

Theo quy định của pháp luật, dự án bất động sản khi đáp ứng yêu cầu Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản thì được phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án; đối tượng nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng yêu cầu Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản: “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng...*”; thủ tục thực hiện chuyển nhượng dự án theo quy định tại điều 50, 51, 52

Luật kinh doanh bất động sản và Mục 2 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ.

Theo Luật đầu tư năm 2020, tại Điều 46 "Chuyển nhượng dự án đầu tư" quy định

"1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;
- b) Nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án đầu tư, một phần dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này;
- c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
- d) Điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án bất động sản;..."

Như vậy, khi đáp ứng các quy định của pháp luật nêu trên, nhà đầu tư có thể thực hiện việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án nhà ở để tiếp tục triển khai dự án theo mục tiêu đã được chấp thuận đầu tư.

Tại khoản 2, điều 53 Luật Nhà ở quy định "*Doanh nghiệp, HTX bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của nhà nước theo quy định tại khoản 1, Điều 58 và Điều 59*"... Theo đó một doanh nghiệp sản xuất trong KCN đáp ứng yêu cầu này là được phép kinh doanh bất động sản và được quyền nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, được thuê, thuê mua nhà ở để cho lao động của mình ở. Khi đó doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, thuê nhà ở của nhà đầu tư cũng được hưởng chính sách ưu đãi nhà ở xã hội. Tuy nhiên, quy định này chưa rõ ràng đối với dự án nhà ở xã hội, nhất là đối với nhà ở công nhân KCN.

4. Thủ tục đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Theo quy định tại Khoản 6, Điều 2 của Nghị định 123/2017/NĐ-CP: "Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP." Hồ sơ bao gồm: "Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở". Theo quy định này trên thực tế nhà đầu tư không thể thực hiện được, vì sau khi giao đất 20 ngày, dự án xây dựng nhà ở xã

hội chưa được triển khai, hơn nữa với thực tế sử dụng công nhân tại các doanh nghiệp trong các KCN là không thể xác định trước được cụ thể danh tính từng công nhân thuê nhà. Vì vậy cần sửa đổi quy định theo hướng bỏ nội dung cung cấp danh sách công nhân ngay khi giao đất, doanh nghiệp sẽ báo cáo danh sách cụ thể khi dự án bắt đầu cho công nhân thuê, mua.

5. Đề nghị cần ban hành quy định riêng về đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân các KCN, CCN. Vì hiện nay nhà lưu trú đang thực hiện theo quy định của nhà ở xã hội (theo Luật nhà ở) là không phù hợp thực tiễn, khó thực hiện. Đây cũng là nguyên nhân chính của việc không hoàn thành kế hoạch xây dựng nhà ở công nhân giai đoạn 2015-2020.

Trên đây là một số nội dung Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang xin được phản ánh, kiến nghị với UBND tỉnh, Hiệp hội BĐS VN. Rất mong nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện của các quý cơ quan.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kg;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VPHH.

**TM. BAN THƯỜNG TRỰC
CHỦ NICH**



Lại Thanh Sơn

